

ELŐLAP

(előterjesztések beadásakor kitöltése kötelező)

Előterjesztés címe:	Önkormányzati lakások hasznosítása - pályázati kiírás		
Az előterjesztés tartalma:	A beérkezett értékbecslések ismertetése.		
Előterjesztő neve:	Szilágyi László		
Az előterjesztést készítette:	Juhász Anita		
Az előterjesztés beadásának dátuma*:			
Sürgősség indoka:			
Ülés fajtája:	Nyílt ülésen tárgyalandó: <input checked="" type="checkbox"/>	Zárt ülésen tárgyalandó: <input type="checkbox"/>	Zárt ülésen tárgyalható: <input type="checkbox"/>
Zárt ülés elrendelésére vonatkozó jogszabályi hely:			
Döntés fajtája:	Rendelet: <input type="checkbox"/>	Határozat: Normatív: <input checked="" type="checkbox"/> Hatósági: <input type="checkbox"/> Egyéb: <input type="checkbox"/>	
Döntéshozatalhoz szükséges többség:	Egyszerű: <input type="checkbox"/>	Minősített: <input type="checkbox"/>	
Név szerinti szavazást igényel:	NEM: <input type="checkbox"/>	IGEN: <input type="checkbox"/>	
Titkos szavazást igényel:	NEM: <input checked="" type="checkbox"/>	IGEN: <input type="checkbox"/>	
A határozat végrehajtásáért felelős személy megnevezése:	polgármester, jegyző		
A végrehajtási határidő megjelölése (reális időpont):	azonnal		
Szerepelt-e korábbi napirenden:	NEM: <input checked="" type="checkbox"/>	IGEN: <input checked="" type="checkbox"/>	Az előző döntés száma: 45/2023. (I.26.) 76/2023. (II.23.)
Pénzügyi állásfoglalást igényel:	NEM: <input checked="" type="checkbox"/>	IGEN: <input type="checkbox"/>	Előzmény mellékként csatolva: <input checked="" type="checkbox"/> Pénzügyi forráshely-megjelölést tartalmaz: <input type="checkbox"/> Pénzügyi osztályvezető ellenjegyzése:
Jogi állásfoglalást igényel:	NEM: <input checked="" type="checkbox"/>	IGEN: <input type="checkbox"/>	Véleményező jogász:
Tárgyalja:	Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság <input checked="" type="checkbox"/> Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság <input checked="" type="checkbox"/> Pénzügyi, Ellenőrző, Közbeszerzési és Jogi Bizottság <input checked="" type="checkbox"/> Képviselő-testület <input checked="" type="checkbox"/>		
Tanácsnoki vélemény:	Városüzemeltetési tanácsnok	EGYETÉRT: <input type="checkbox"/> NEM ÉRT EGYET: <input type="checkbox"/>	
	Sportügyi tanácsnok	EGYETÉRT: <input type="checkbox"/> NEM ÉRT EGYET: <input type="checkbox"/>	
A napirend tárgyalásához tanácskozási joggal meghívandók:			
Jegyzői ellenjegyzés:	Átdolgozandó, tárgyalásra nem alkalmas: <input type="checkbox"/> Megjegyzés: jegyző Képviselő-testületi és/vagy bizottsági tárgyalásra alkalmas: <input checked="" type="checkbox"/> jegyző		

* jegyzőkönyvvezető tölti ki



Göd Város Önkormányzat
Polgármesterétől
2131 Göd, Pesti út 81.
Tel: 27/530-030

Előterjesztés

Göd Város Önkormányzat Képviselő-testület,
Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság,
Pénzügyi Ellenőrző, Közbeszerzési és Jogi Bizottság és
a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság
során következő ülésére

Tárgy: Önkormányzati lakások értékesítése

Tisztelt Képviselő-testület!
Tisztelt Bizottságok!

Előzmény:

A gazdasági válság hatására szükségessé vált az önkormányzat tulajdonát képező üres bérlakások állapotának felmérése, és hasznosításuk lehetőségének feltérképezése, melyről az elkészített előterjesztést a Szociális Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság és a Pénzügyi Ellenőrző, Közbeszerzési és Jogi Bizottság is tárgyalta.

A Szociális Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság az 514/2022. (X.25.) SZELB és a Pénzügyi Ellenőrző, Közbeszerzési és Jogi Bizottság pedig a 159/2022. (X.25.) PEKJB határozatában úgy határozott, hogy 4 db önkormányzati tulajdonú, felújításra szoruló ingatlant a további állagromlás megelőzése, megakadályozása érdekében értékesítésre javasol. A döntést azzal indokolta, hogy a jelenlegi gazdasági körülmények között a költségvetés nem rendelkezik kellő forrással a karbantartásra, felújításra, illetve a felújítást nem igénylő ingatlanok esetében nem rendelkezik kellő forrással az állagmegőrzésre.

Felkérték a Jegyzőt, hogy a 4 alábbi ingatlanra készíttessen a hivatalon belül értékbecslést:

- a Göd, Nemeskéri út 78/5 szám alatti, 1203/6/A/4 hrsz. alatti ingatlanban található 27 m²-es lakás,
- a Göd, Nemeskéri út 72/8 szám alatti, 1203/3/A/8 hrsz. alatti ingatlanban található 43,2 m²-es lakás
- a Göd, Kádár utca 13/A/4. szám alatti, 6321/1/A/4 hrsz. alatti ingatlanban található 50,55 m²-es lakás
- a Göd, Kádár utca 37/2. szám alatti, 6320/A/2 hrsz. alatti ingatlanban található 17 m²-es lakás

A Tisztelt Képviselő-testület a 45/2023.(I.26) számú határozatában felkérte a Jegyzőt, hogy készíttessen szakértői értékbecslést a fenti ingatlanokra. A Hivatal bekérte az árajánlatokat és a 76/2023. (II.23) számú határozatában úgy határozott, hogy az értékbecslés elvégzésével az ESTON International Kft.-t bízta meg.

A cég elkészítette a fenti ingatlanokra vonatkozó a szakértői értékbecsléseket. A szöveges szakértői vélemény még nem áll rendelkezésünkre, amint megkapja a hivatal, kiküldésre kerül a T. Testület részére. Az ingatlanok piaci értéke a következő:

Helyrajzszám	Besorolás	Cím	Értékbecslés alapján eladási ár + Áfa (Ft)
1203/3/A/8	Kivett lakóház, udvar	2131 Göd, Nemeskéri-Kiss Miklós út 72. 8. ajtó	3.350.000
1203/6/A/4	Kivett lakóház, udvar	2131 Göd, Nemeskéri-Kiss Miklós út 78. 5. ajtó	457.000
6320/A/2	Kivett lakóház, udvar	2132 Göd, Kádár u. 37. 2. ajtó ^	810.000
6321/1/A/4	Kivett lakóház, udvar	2132 Göd, Kádár u. 13/A. 4. ajtó	3.980.000

Göd Város Önkormányzatának Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottsága a 117/2023. (III. 16) számú határozatában úgy döntött, hogy a 6320/A/2 hrsz-ú, természetben 2131 Göd, Kádár utca 37. 2. ajtó alatti ingatlanban egy rászoruló személy ideiglenes elhelyezését biztosítja határozatlan ideig. Ezért az az ingatlan jelenleg nem értékesíthető.

Amennyiben az ingatlanokat értékesíteni kívánja a T. Képviselő-testület, pályázati felhívás kiírása szükséges, az önkormányzati vagyon hasznosításának, használatának és forgalmának rendjéről szóló 18/1999. (VI. 22.) önkormányzati rendelet, továbbá az önkormányzati lakások, valamint helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 23/2018. (VII. 4) önkormányzati rendelet alapján.

A Hivatal elkészítette az értékesítésre vonatkozó pályázati kiírást, mely a mellékletben található (később kerül kiküldésre).

A fentiek figyelembevételével, kérem, a Tisztelt Bizottságok és Képviselő-testület döntését az alábbi határozati javaslatról.

Határozati javaslat

Göd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

Úgy határoz, hogy az alábbi, önkormányzati tulajdonú, felújításra szoruló ingatlanokat a további állagromlás megelőzése, megakadályozása érdekében értékesíteni kívánja.

Az alábbi ingatlanok értékesítésére vonatkozó pályázati felhívást a határozat melléklete szerinti tartalommal elfogadja, kiegészítve az alábbiakkal:

Helyrajzi-szám	Besorolás	Cím	Kezdő licit összege (Ft)
1203/3/A/8	Kivett lakóház, udvar	2131 Göd, Nemeskéri-Kiss Miklós út 72. 8. ajtó	
1203/6/A/4	Kivett lakóház, udvar	2131 Göd, Nemeskéri-Kiss Miklós út 78. 5. ajtó	
6321/1/A/4	Kivett lakóház, udvar	2132 Göd, Kádár u. 13/A. 4. ajtó	

Felhatalmazza a polgármestert a pályázati felhívás aláírására és felkéri a jegyzőt a pályázati eljárás lefolytatására.

Felelős: polgármester

Hivatali felelős: jegyző

Határidő: A pályázat lezárta utáni első testületi ülés

Göd, 2023. ...okt. 19.....



Szilágyi László
Alpolgármester

HATÁROZAT

45/2023. (I. 26.) Képviselő-testületi határozat

"Önkormányzati lakások hasznosítása"

45/2023. (I. 26.) Ök. határozat

Göd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

úgy határoz, hogy az alábbi, önkormányzati tulajdonú, felújításra szoruló ingatlanokat a további állagromlás megelőzése, megakadályozása érdekében értékesíteni kívánja, figyelemmel arra, hogy a jelenlegi gazdasági körülmények között a költségvetés nem rendelkezik kellő forrással a karbantartásra, felújításra, illetve a felújítást nem igénylő ingatlanok esetében nem rendelkezik kellő forrással az állagmegőrzésre.

Felkéri a jegyzőt, hogy az alábbi ingatlanokra vonatkozóan készíttessen szakértői értékbecslést és készítse el az ingatlanok értékesítésére vonatkozó pályázati felhívást azzal, hogy a pályázati felhívás elfogadásáról annak közzététele előtt a Képviselő-testület dönt.

1. a Göd, Nemeskéri út 78/5. szám alatti, 1203/6/A/4 hrsz. alatti ingatlanban található 27 m²-es lakás,
2. a Göd, Nemeskéri út 72/8. szám alatti, 1203/3/A/8 hrsz. alatti ingatlanban található 43,2 m²-es lakás
3. a Göd, Kádár utca 13/A/4. szám alatti, 6321/1/A/4 hrsz. alatti ingatlanban található 50,55 m²-es lakás
4. a Göd, Kádár utca 37/2. szám alatti, 6320/A/2 hrsz. alatti ingatlanban található 17 m²-es lakás

Forrás: a 2023. évi költségvetésben tervezni szükséges

Felelős: polgármester

Hivatali felelős: jegyző

Határidő: az 1., 2. és 4. pontban 2023. március 31-ig, a 3. pont esetében a hagyatéki eljárás lezárta után

Határidők, felelősök:

Határidő: 2023. 03. 31., Felelős: polgármester, Hivatali felelős: jegyző, aljegyző

Határidő: a 3. pont esetében a hagyatéki eljárás lezárta után, Felelős: polgármester, Hivatali felelős: jegyző, aljegyző

K. m. f.

A kivonat hitelélül: jegyzőkönyvvezető

HATÁROZAT

76/2023. (II. 23.) Képviselő-testületi határozat

"Szakértői értébecslések megrendelése"

76/2023. (II. 23.) Ök. határozat

Göd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

úgy határoz, hogy az ESTON International Kft. (székhely: 1123 Budapest, Alkotás utca 55-61. 5. em., adószám: 27478686-2-43, cégjegyzék-szám: 01-09-391659) bruttó 482.600,- Ft összegű ajánlatát fogadja el.

Felkéri a jegyzőt, hogy az alábbi ingatlanokra vonatkozóan rendelje meg a szakértői értébecslést és készítse el az ingatlanok értékesítésére vonatkozó pályázati felhívást azzal, hogy a pályázati felhívás elfogadásáról annak közzététele előtt a Képviselő-testület dönt.

1. Szabadpiaci forgalomban elérhető forgalmi érték megállapítására az alábbi ingatlanokra vonatkozóan:

- Göd 6321/1/A/4 helyrajzi számú, természetben 2132 Göd, Kádár utca 13/A szám alatti 50,55 m²-es lakás
- Göd 6320/A/2 helyrajzi számú, természetben 2132 Göd, Kádár utca 37/2. szám alatti 17 m²-es lakás
- Göd 1203/6/A/4 helyrajzi számú, természetben 2132 Göd, Nemeskéri út 78/5. szám alatti 27 m²-es lakás
- Göd 1203/3/A/8 helyrajzi számú, természetben 2132 Göd, Nemeskéri út 72/8. szám alatti 43,2 m²-es lakás
- Göd belterület 16/2 helyrajzi számú, természetben 2131 Göd, Pesti út 60. sz. alatt felvett 331,74 m² térmértékű, „kivett irodaház”
- Göd belterület 378 helyrajzi számú, természetben 2131 Göd, Petőfi Sándor utca 49. sz. alatt felvett „kivett általános iskola” megnevezésű ingatlan egy része (tornacsarnok és kiszolgáló helyiségek összesen: 694,17 m²)

2. Szabadpiaci forgalomban elérhető bérleti díj megállapítására vonatkozóan értébecslői szakvéleményre az alábbi ingatlanra vonatkozóan:

- Göd belterület 16/2 helyrajzi számú, természetben 2131 Göd, Pesti út 60. sz. alatt felvett „kivett irodaház” egy része (földszinti és 1. emeleti helyiségek összesen: 255,62 m²)

Forrás: a 2023. évi költségvetésben tervezni szükséges

Felelős: polgármester
Hivatali felelős: jegyző
Határidő: azonnal

Határidők, felelősök:

Határidő: azonnal, Felelős: polgármester, Hivatali felelős: jegyző, aljegyző

K. m. f.

A kivonat hitelélül: jegyzőkönyvvezető

ÁRVERÉSI HIRDETMÉNY

Göd Város Önkormányzata az önkormányzati vagyon hasznosításának, használatának és forgalmának rendjéről szóló 18/1999. (VI. 22.) önkormányzati rendelet 6. § (1) bekezdésben foglalt árverés útján kívánja értékesíteni az alábbi ingatlanokat.

Árverező szerv megnevezése, székhelye	Göd Város Önkormányzata (2131 Göd, Pesti út 81.)
Árverés helye	2131 Göd, Pesti út 81. szám alatt a Gödi Polgármesteri Hivatal díszterme
Árverés időpontja	1) Göd 1203/3/A/8 hrsz. 2023. június 5. hétfő (15:30) 2) Göd 1203/6/A/4 hrsz. 2023. június 5. hétfő (16:00) 3) Göd 6321/1/A/4 hrsz. 2023. június 5. hétfő (16:30)
Árverezésre kerülő vagyontárgy megnevezése, címe	1) Göd 1203/3/A/8 hrsz. természetben 2131 Göd, Nemeskéri út 72/8., 1/1 tulajdoni hányada 2) Göd 1203/6/A/4 hrsz. természetben 2131 Göd, Nemeskéri út 78/5., 1/1 tulajdoni hányada 3) Göd 6321/1/A/4 hrsz. természetben 2131 Göd, Kádár utca 13/A. 4. ajtó, 1/1 tulajdoni hányada
Kikiáltási ár	1) Ft + Áfa 2) Ft + Áfa 3) Ft + Áfa
Vevő által megszerzett jog	Vevő tulajdonjogot szerez
Licitlépcső mérete	50.000 Ft
Árverésre kerülő vagyontárgy megtekintésének helye:	1) 2131 Göd, Nemeskéri út 72/8. 2) 2131 Göd, Nemeskéri út 78/5. 3) 2131 Göd, Kádár utca 13/A. 4. ajtó
Árverésre kerülő vagyontárgy megtekintésének ideje	1) Göd 1203/3/A/8 hrsz. 2023. május 16. kedd (9:00) 2) Göd 1203/6/A/4 hrsz. 2023. május 16. kedd (9:30) 3) Göd 6321/1/A/4 hrsz. 2023. május 16. kedd (10:00)
Árverési biztosíték összege	1) Az árverési előleg mértéke: Ft+ Áfa és a Ft + Áfa%-a, összesen: Ft+ Áfa. 2) Az árverési előleg mértéke: Ft+ Áfa és a Ft + Áfa%-a, összesen: Ft+ Áfa. 3) Az árverési előleg mértéke: Ft+ Áfa és a Ft + Áfa%-a, összesen: Ft+ Áfa.

<p>Árverési biztosíték letétbe helyezésének módja, ideje</p>	<p>Az árverésen az vehet részt, illetve adhat a részvételre képviseleti meghatalmazást, akinek a nevére az árverési biztosíték letétbe helyezésre került, aki a hirdetményben megjelölt helyen és időben megjelenik és nyilatkozik arról, hogy a vételárral rendelkezik, továbbá árverési biztosítékot letétbe helyezte, az árverési szabályzatot megismerés és tartalmának elfogadása után aláírta.</p> <p>A letétbe helyezés módja: Az árverés megkezdése előtt három munkanappal az Önkormányzat számlájára történő utalással, oly módon, hogy a fenti időpontig a jóváírás megtörténjen. Az árverési biztosíték megérkezéséről a Gödi Polgármesteri Hivatal Pénzügyi Osztálya az árverés megkezdése előtt igazolást állít ki.</p>
<p>Egyéb információk:</p>	<p>Amennyiben letevő az árverési biztosíték megfizetése ellenére nem jelenik meg személyesen vagy meghatalmazottja útján, úgy Önkormányzat jogosult az árverési biztosíték 30%-ra bánatpénz címén.</p> <p>A nyertes árverező - amennyiben az adott ingatlanra (ingatlan tulajdoni hányadra) nincs elővásárlásra jogosult vagy nem szükséges harmadik személy hozzájárulása a szerződés megkötéséhez - köteles a szerződést az árverést követően 15 napon belül megkötni. Az ingatlan (ingatlan tulajdoni hányad) vételára egy összegben fizethető meg a szerződés megkötését követő 15 napon belül.</p> <p>Az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. tv. 14. § (2)-(3) bekezdésében foglaltak szerinti elővásárlási jog illeti meg.</p> <p>Egyéb fentiekben nem szabályozott kérdésekben az önkormányzati vagyon hasznosításának, használatának és forgalmának rendjéről szóló 18/1999. (VI. 22.) önkormányzati rendelet az irányadó.</p>
<p>Kapcsolattartó</p>	<p>Juhász Anita vagyongazdálkodási referenshez Telefonszám: 06-27/530-064</p>

Dátum:

.....
Szilágyi László
polgármesteri jogkört
gyakorló alpolgármester



Értékbecslési Szakvélemény

Azonosító: GÖDE2303501

Példány: Elektronikusan került kiadásra

ESTON International Kft.

HillSide Offices, 1123 Budapest, Alkotás u. 55-61., +36 1 877 1000, www.eston.hu, info@eston.hu



A2131 Göd, Nemeskéri-Kiss Miklós út 72. ajtó:8.

(hrsz: 1203/3/A/8)

és a 2131 Göd, Nemeskéri-Kiss Miklós út 78. ajtó:4.

(hrsz: 1203/6/A/4)

alatt található ingatlanok értékelése

2023. április 21.

TARTALOMJEGYZÉK

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ	3
Paraméterek	3
ÉRTÉKBECSLÉSI SZÁMÍTÁSOK	5
Hozadéki értékelés Nemeskéri -Kiss Miklós 72. ajtó 8.....	5
Hozadéki értékelés Nemeskéri -Kiss Miklós 78. ajtó 4.....	7
Költség alapú értékelés.....	8
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ.....	11
Az értékelés folyamata	11
Technikai táblázat	11
Tulajdoni lap térképmásolat, alaprajz 2131 GÖD NEMESKÉRI-KISS MIKLÓS ÚT 72. AJTÓ:8.....	14
Tulajdoni lap térképmásolat, alaprajz 2131 GÖD NEMESKÉRI-KISS MIKLÓS ÚT 78. AJTÓ:4.....	17
Építéshatósági helyzet mindkét lakás esetében	19
Műemléki / Régészeti helyzetet bemutató dokumentumok.....	20
Ingatlanpiaci környezet.....	20
Fényképek.....	30
Piacelemzés – Pest megye lakópiac.....	34
AZ ÉRTÉKELÉS MÓDSZERTANI ALAPJAI, FELTÉTELEI.....	36
Az értékelésnél alkalmazott módszerek alapelvek	36
Eszközök összehasonlító értékelése.....	38
Piaci érték becslése az eszközök jövedelemtermelő képessége alapján	39
A költség alapú módszer alkalmazásának feltételei	39
Az összehasonlító adatok alkalmazásának elvei	40
Fajlagos értékek korrekciója	40
KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK, TANÁCSJAVASLAT.....	41

DRAFT REPORT

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

A(z) Göd Város Önkormányzata megbízása alapján az ESTON International Kft. elkészítette a 2131 GÖD Nemeskéri-Kiss Miklós út 72. ajtó:8. és a 2131 GÖD Nemeskéri-Kiss Miklós út 78. ajtó:4., hrsz. 1203/3/A/8 1203/6/A/4 alatt található lakás értékelését.

Az értékelési feladat a piaci érték megállapítása **szabadpiaci forgalomban elérhető forgalmi érték megállapítása céljából.**

A két társasházi albetét nagyon rossz állapotú szociális lakás, amik felújítása gazdaságosan nem igazolható. Környezetükben hasonló lakóépületek találhatóak, forgalomképességük korlátozott, mert igény szintjük alacsony, a jelentkező kereslet hitelképessége kétséges. A Nemeskéri -Kiss Miklós utca 78. szám értékelt épületrészre akadályt képez, a határoló közterület jelentősen leszűkül az épületrész mellett, így az épületrész bontása is felmerül, mint legjobb hasznosítás az ott lakó közösség biztonságos közlekedése szempontjából.

Az értékelést piaci összehasonlító módszerrel nem tudtuk elkészíteni, mert nem találtunk hasonló állapotú ingatlanokat a kínálatban. Sajnos a nagyon alacsony műszaki színvonalú épületek csak mint telken álló bontandó felépítmények jelentkeznek, így direkt összehasonlítást nem tudtunk végezni. A társasházi albetétekhez nem tartozik telekterület, így az építési telek bontandó felépítménnyel megközelítést sem tudunk alkalmazni. Az ingatlanok értékét így hozamszámítás alapján áraztuk be.

A 2131 GÖD Nemeskéri-Kiss Miklós út 72. ajtó:8. alatti lakás piaci értékét, mindösszesen, kerekítve

3 350 000 Ft-ra, azaz

Hárommillió háromszázötvenezer Forintra.

A 2131 GÖD Nemeskéri-Kiss Miklós út 78. ajtó:4., alatti lakás piaci értékét, mindösszesen, kerekítve

480 000 Ft-ra, azaz

négy-száznyolcvanezer Forintra

becsüljük. A becsült érték **bruttó jellegű érték**, az esetleges ÁFA-t tartalmazza és az értékelt eszköz tulajdonjogára vonatkozik!

Különleges értékelési szempontot nem vettünk figyelembe.

PARAMÉTEREK

Értékelt vagyontárgy:	lakás
Címe tulajdoni lap szerint:	2131 Göd, Nemeskéri-Kiss Miklós út 72. ajtó:8. 2131 Göd, Nemeskéri-Kiss Miklós út 78. ajtó:4. ajtó:5.
Címe természetben:	2131 GÖD Nemeskéri-Kiss Miklós út 72. ajtó:8. 2131 GÖD Nemeskéri-Kiss Miklós út 78. ajtó:4.
GPS koordináta	47.678064124058395, 19.143561727169995 47.678520346244355, 19.144052811826587
Hrsz:	1203/3/A/8 1203/6/A/4
Művelési ága:	lakás
Értékelt jog:	Tulajdonjog
Értékelt vagyontárgy tulajdonosa:	Göd Város Önkormányzata 2131 Göd, Pesti út 81.
Értékelt tulajdoni arány:	1/1
Értékelés fordulónapja:	2023. március 22.
Helyszíni szemle időpontja:	2023. március 22.
Értékelés kiadásának dátuma:	2023. április 21.

Az értékelést a következő számítások tartalmazzák, majd a mellékletben bemutatjuk az alátámasztó

dokumentumokat és adatokat, amire az értékelést alapoztuk.

Munkánk során figyelembe vettük a vagyonértékelésre vonatkozó általános szabályokat, előírásokat, különös tekintettel a 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletre, mely a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szól. Mindezekon túl az értékelés elkészítése megfelel a Magyar Nemzeti Bank 11/2018. (II. 27.) számú ajánlásának.

Az ESTON számára megtiszteltetés az a lehetőség, hogy az Önök szolgálatára lehettünk. Kérjük, keressenek meg bennünket észrevételeikkel vagy kérdéseikkel, vagy ha további szolgáltatásra tartanak igényt.

Budapest, 2023. április 21.

DRAFT RIPOORT

ÉRTÉKBECSLÉSI SZÁMÍTÁSOK

Az értékelést hozam és költség módszerrel készítettük el.

A végső értéket a hozam értékelés alapján fogadtuk el.

Az érték fordulónapja 2023. március 21. volt, az értékelés készítésekor 390 Ft/€ árfolyamot használtunk.

2131 GÖD Nemeskéri-Kiss Miklós út 72. ajtó:8.

Alkalmazott módszerek:		
Piaci összehasonlító önálló fejlesztési telek	részeredmény a költségmódszerhez	3 160 E Ft
Hozam	100 % (súlyozás) – főmódszer	3 350 E Ft
Költség	0 % (súlyozás) – nem alk.	5 800 E Ft
Elfogadott becslött érték:		3 350 E Ft

2131 GÖD Nemeskéri-Kiss Miklós út 78. ajtó:4.

Alkalmazott módszerek:		
Piaci összehasonlító önálló fejlesztési telek	részeredmény a költségmódszerhez	813 E Ft
Hozam	100 % (súlyozás) – főmódszer	475 E Ft
Költség	0 % (súlyozás) – nem alk.	1 370 E Ft
Elfogadott becslött érték:		475 E Ft

HOZADÉKI ÉRTÉKELÉS NEMESKÉRI-KISS MIKLÓS 72. AJTÓ 8.

Az értékelés során az értékelt eszköz jövedelmentermelő képességét is megvizsgáltuk, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét szamszerűsítettük, amely kifejezi az eszköznek, mint üzleti befektetésnek az értékét. A számítás alapja, hogy az eszköz birtoklásából és használatából származó jövőben várható vagyoni előnyöket a vizsgálat szempontjában vesszük figyelembe.

A költségekkel csökkentett nettó bevételből a direkt tőkésítés módszerével határoztuk meg az ingatlan értékét.

A piaci bérleti díj meghatározásához feltérképeztük a jelenlegi tevékenységhez tartozó bérleti díj tartományokat.

Cím	Bérbeadott terület [m ²]	* Bérleti díj [€/hó]	Fajlagos bérleti díj [€/m ² /hó]	Megjegyzés
Göd, Nemeskéri-Kiss Miklós út 6. Kiadó téglalakás	28	236	8,4	Alsógödön, 2 éve épült 6 lakásos ház első emeletén bútorozatlan garzonlakás kiadó. Beépített konyhabútor, főzőlap sütővel a lakás része. Az ingatlan fűtéséről padlófűtés gondoskodik, illetve klímával
Göd, Verseny utca Kiadó téglalakás	40	246	6,2	Kiadó egy kis lakás Gödön külön kert résszel részben bútorozva. 2 havi kaució szükséges. Munkásszállónak nem alkalmas. Csak leinformálható személynek
Göd, Vadvirág utca 1. Kiadó családi ház	100	574	5,7	Kiadó családi ház Göd kertvárosi részén, csendes aszfaltozott kis utcában, a régi kettes Duna felőli oldalán. A házban -3 szoba (20-12-12 m ²), - amerikai konyhás nappali: beépített villany tűzhely és s
Göd, Felsőgöd Kiadó családi ház	168	718	4,3	Felsőgödön csendes mellékutcában kiadó családi ház. Az épület jelenleg bútorozatlan, kiadó akár 7-8 fő részére is, akár brigádoknak is. Minimum 1 éves bérleti szerződés szükséges, illetve 2 havi kau
Göd, Rózsa utca 33. Kiadó raktárhelyiség	17	82	4,8	2023. januártól kiadó Gödön a Rózsa utcában egy társasház földszinti részén, önálló 17 négyzetméteres raktár/garázs/tároló és az előtte lévő parkolóhely. (eladási ár: 6.5 millió forint) Villany és v

* Tényleges bérbeadás esetén konkrét bérleti díj, ajánlat esetében korrigált kínálati ár!

Az elérhető bérleti díjat a rendelkezésre álló bérleti díjakat is tartalmazó adatbázisunk, valamint a szakajtók adatai alapján határoztuk meg. Az elhelyezkedésen, megközelíthetőségen, beépítési adottságokon túl figyelembe vettük a bérbevételhez kapcsolódó fogyasztói szokásokat is. A rendelkezésünkre álló adatok alapján

meghatároztuk a helyiségek reális bérleti díját a következők szerint:

Helyiséglista	Jellemző bérleti díj [€/m ² /hó]
lakás sorházban	4

A hozadéki értékelés során a nettó bérbeadási bevételeket a bérbeadható alapterületek, a fajlagos bérleti díj és a kihasználtság szorzataként határoztuk meg (lásd a mellékleteknél lévő táblázat adatait). A hosszútávon jellemző kihasználtságot 50 %-ban határoztuk meg.

A költségeket rendszeresen és időszakonként jelentkező kiadásokra bontottuk meg. A rendszeres kiadások közé tartozik a kiszámlázott bérleti díjak esetleges nem megfizetéséből származó kiesés, mértéke 5%, és a bérbeadót terhelő fenntartási alap, mely az éves árbevétel 0%-a, valamint a bérbeadót terhelő egyéb költség, ami az éves árbevétel 0%-a. Az ingatlan adó 0 Ft/m²/év.

Az időszakosan felmerülő költségeket annuitás számítással éves bontásban vettük figyelembe. A szerződéses és piaci átlálás közötti üresedés gazdasági hatását nem számszerűsítettük.

A fenntartási alapon túl évente 129 E Ft értékű beruházást (2% - 150000 Ft/m²) is figyelembe vettünk. Az értékelés során az újbóli bérbeadáshoz 2 évente szükséges ingatlanügynöki díjjal is számoltunk, mely nagyságát 1 havi bérleti díjban állapítottuk meg.

Az így jelentkező becslt éves nettó jövedelemre direkt tőkésítést végeztünk, mely során a diszkont rátát 7 %-kal vettük figyelembe, a következők szerint:

Az alkalmazott diszkont ráta az elvart hozam függvénye, melynek becslésére többféle módszer áll rendelkezésre. Jelen modellünkben a diszkont rátát abból a feltételezésből határoztuk meg, mely szerint egy bizonyos üzletbe befektető tulajdonos elvár egy olyan megtérülést, mely:

- ◆ megfelel annak a kockázatmentes hozamnak, melyhez egy hasonló összegnek bankszámlán történő elhelyezésével, vagy államkötvénybe történő befektetésével juthat;
- ◆ továbbá fedezi azt a kockázatot, amely egy szokásos mértékű meg nem haladó kockázatú működő üzletbe történő befektetésből ered. Minél kockázatosabb egy üzlet, annál magasabbnak kell lennie a tőkeköltségnek és fordítva.

A fentieket figyelembe véve a ráta kalkulációja a következő tényezőkre épült:

Számszerűsítettük a kockázatmentes tőkebefektetés hozamának értékét, valamint a nemzetközi tőkepiacon elvart megtérülés mértékét (mely egy szokásos mértékű meg nem haladó kockázatú működő vállalatba történő befektetés elvart kockázati prémieumra). Ezek együttes meghatározásakor 5 százalékot vettünk figyelembe.

Az így nyert átlagos kockázati megtérülés ráta arányos azzal a hozammal, melyet fejlett tőkepiaccal rendelkező országokban a befektetők az átlagos kockázatú társaságokba történő befektetés esetén várnak el. Egy magyarországi befektetés tulajdonosa a fenti hozamon kívül igényt tarthat kockázati prémieumra is, mely pótlólagos hozam megfelel a hazai befektetésnél jelentkező ország-, ágazat- és vállalati kockázat mértékének.

A következő elem a magyarországi befektetések kockázati prémieuma azon befektetők elvárásai alapján, akik magyarországi társaságokban szeretnének részesedést szerezni. A gazdasági stabilizáció előrehaladtával ez a prémieum csökken, ezért a diszkontráta felépítésénél 1 %-ot vettünk figyelembe.

Az adóterhelésről illetve társaságba történő befektetés kockázatának mértékét, esetünkben 1%-ban becsltük, melynek során figyelembe vettük az ingatlan speciális helyzetét. A fentiek alapján a diszkont tényező 7%-ra adódott.

Az ingatlanra így kapott (hozam alapú) becslt érték kerekítve 3 354 E Ft-ra adódott.

A számítás részletei a következők:

Ingatlan alapadatai I.									
Ingatlan címe	2131 GÖD NEMESKÉRI-KISS MIKLÓS ÚT 72. AJTÓ:8.								
Tulajdonos	Erste Ingatlanfejlesztő, Hasznosító és Mérnöki Kft.								
Helyrajzi szám	1203/3/A/8	Ingatlan-nyilvántartási besorolása:				Fordulónap	2023.04.13		
Teleknagyság [m ²]	0	Ingatlan jelenlegi funkciója:				lakás			
Ingatlan alapadatai II.			Input adatok I.				Bevételek		
Helyiséglista	Összes építészeti nettó terület	Összes bérbeadható terület [m ²]	Bérelti díj		Bérelti szerződés hossza	Kihasználtság [%]	Havi nettó bevétel a kihasználtság függvényében [Ft/hó]	Éves nettó bevétel a kihasználtság függvényében [Ft/év]	
lakás sorházban	43	43	[€/m ² /hó]	[Ft/m ² /hó]	5	50%	33 540 Ft	402 480 Ft	
Összesen:	43	43	4,00	1 560			33 540 Ft	402 480 Ft	
Piaci feltételezések									
Deviza árfolyam	390 HUF / EUR				Kiadások				
Tőkeáttétel ráta	7,00%								
RENDSZERES KIADÁSOK									
Bérelési veszteség / havi díjcsésés	5,00%				Havi kiadás [Ft/hó]		Éves kiadás [Ft/év]		
Bérelhető terület területi alap	0,00%				1 667 Ft		20 124 Ft		
Bérelhető terület egyéb költség	0,00%				0 Ft		0 Ft		
Bérelhető terület ingatlanadó	0 Ft/m ² /év				0 Ft		0 Ft		
ÖSSZES RENDSZERES KIADÁS							20 124 Ft		
IDŐSZAKONKÉNT KELETKEZŐ KÖLTSÉGEK ANNUITÁSSAL ÉVENTE FIGYELEMBE VÉVE									
Bérelészek	150 000 Ft/m ²	2,0%	évente		Időszakos kiadás [Ft]	Annuitás [Ft/év]			
Kiadatlan terület szerződési	0%	kiadatlan	0,00 €	0 €	120 000 Ft	129 000 Ft			
Ingatlan-nyilvántartási díjak	1 havi bérelti díj	2	évente	0,553091787	0 Ft	0 Ft			
ÖSSZES IDŐSZAKOS KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN					10 530 Ft	18 551 Ft			
Lakhatóvá tétel költsége						147 551 Ft			
BEVÉTELEK ÉS KIADÁSOK KÜLÖNBÖZETE									
							234 805 Ft		
BECSÜLT HOZADÉKI ÉRTÉK									
							3 354 357 Ft		
BECSÜLT HOZADÉKI ÉRTÉK kerekítve									
							3 354 000 Ft		

HOZADÉKI ÉRTÉKELÉS NEMESKÉRI -KISS MIKLÓS 78. AJTÓ:4

Hasonló elgondolások alapján a másik ingatlan számítása:

Ingatlan alapadatai I.									
Ingatlan címe	2131 GÖD NEMESKÉRI-KISS MIKLÓS ÚT 78. AJTÓ:4.								
Tulajdonos	Erste Ingatlanfejlesztő, Hasznosító és Mérnöki Kft.								
Helyrajzi szám	1203/6/A/4	Ingatlan-nyilvántartási besorolása:				Fordulónap	2023.04.13		
Teleknagyság [m ²]	0	Ingatlan jelenlegi funkciója:				lakás			
Ingatlan alapadatai II.			Input adatok I.				Bevételek		
Helyiséglista	Összes építészeti nettó terület	Összes bérbeadható terület [m ²]	Bérelti díj		Bérelti szerződés hossza	Kihasználtság [%]	Havi nettó bevétel a kihasználtság függvényében [Ft/hó]	Éves nettó bevétel a kihasználtság függvényében [Ft/év]	
lakás belső udvarból nyílik	27	27	[€/m ² /hó]	[Ft/m ² /hó]	5	50%	10 530 Ft	126 360 Ft	
Összesen:	27	27	2,00	780			10 530 Ft	126 360 Ft	
Piaci feltételezések									
Deviza árfolyam	390 HUF / EUR				Kiadások				
Tőkeáttétel ráta	7,00%								
RENDSZERES KIADÁSOK									
Bérelési veszteség / havi díjcsésés	5,00%				Havi kiadás [Ft/hó]		Éves kiadás [Ft/év]		
Bérelhető terület területi alap	0,00%				527 Ft		6 318 Ft		
Bérelhető terület egyéb költség	0,00%				0 Ft		0 Ft		
Bérelhető terület ingatlanadó	0 Ft/m ² /év				0 Ft		0 Ft		
ÖSSZES RENDSZERES KIADÁS							6 318 Ft		
IDŐSZAKONKÉNT KELETKEZŐ KÖLTSÉGEK ANNUITÁSSAL ÉVENTE FIGYELEMBE VÉVE									
Bérelészek	150 000 Ft/m ²	2,0%	évente		Időszakos kiadás [Ft]	Annuitás [Ft/év]			
Kiadatlan terület szerződési	0%	kiadatlan	0,00 €	0 €	81 000 Ft	81 000 Ft			
Ingatlan-nyilvántartási díjak	1 havi bérelti díj	2	évente	0,553091787	0 Ft	0 Ft			
ÖSSZES IDŐSZAKOS KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN					10 530 Ft	5 824 Ft			
Lakhatóvá tétel költsége						86 824 Ft			
BEVÉTELEK ÉS KIADÁSOK KÜLÖNBÖZETE									
							33 218 Ft		
BECSÜLT HOZADÉKI ÉRTÉK									
							474 543 Ft		
BECSÜLT HOZADÉKI ÉRTÉK kerekítve									
							475 000 Ft		

KÖLTSÉG ALAPÚ ÉRTÉKELES

Költség alapú értékeléssel ellenőriztük a fenti eredményt.

A becsléshez felhasználtuk az Építőipari költségbecslési segédlet 2022-es kiadását, illetve iparági tapasztalatainkra is hagyatkoztunk.

Különválasztottuk az épületeket funkció és műszaki tartalom szerint, egyesével fajlagos építési költségeket állapítottunk meg, majd az ingatlan jellegének és állagának megfelelő avulással korrigáltuk ezeket.

Külön kezelendő tétel a telek, amelynek értékét a piaci összehasonlító módszerrel határoztuk meg.

sor	Cím	Fejlesztési telek [m ²]	Szint-területi mutató [m ² /m ²]	* Ár [E Ft]	** Fajlagos [Ft/m ²]	Megjegyzés
1	Göd, Alsógöd Eladó egyéb telek	3 000	0,03	9 000	100 000	Alsógödön, jó közlekedés mellett eladó egy 3000 nm-es zárt kerti telek. Közművek nélkül.
2	Göd, Alsógöd Eladó lakóvezeteli telek	183 391	1,20	1 733 940	7 879	Megvételre kínálok Gödön, egy 183 390 nm-es belterületi, ipari és kereskedelmi célra szolgáló telket, a gödi Samsung gyárral szemben. Közművek a környéken. Az építési övezetre vonatkozó építési előírások a következők: Besorolás: Gip-1 beépítési mód:
3	Göd, Mayerffy József utca 18. Eladó lakóvezeteli telek	1 333	0,51	40 500	59 574	Eladó Lf-1 besorolású lakóvezeteli összközműves építési telek. Beépíthetőség 30% oldalhatárossal, 5m építménymagasság engedett. 2 egység építhető.
4	Göd, Zrínyi Miklós utca Eladó lakóvezeteli telek	1 553	0,51	49 500	62 498	Budapesttől 20-25 km-re található tehermentes telek tulajdonostól eladó. A telken található egy 1978-ban épült lakóház, mely erősen felújítandó/bontásra itél. Vezetékek: víz, villany, gáz, csatorna a házig beve
5	Göd, Ószapó utca Eladó lakóvezeteli telek	736	0,43	25 110	79 347	Göd Nevelek részén, az Ószapó utcában eladó egy lakóvezeteli építési telek. A telek aszfaltos utcában helyezkedik el, kissé lejtős, így panoráma nyílik a környező dombokra és hegyekre. Kiváló lehetőség építési vállalkozóknak is, mivel Lf-3-as az övezet
6	Göd, Pesti út Eladó lakóvezeteli telek	1 073	0,60	31 710	58 574	Megvételre kínálok Göd központi részén, a Pesti útról megközelíthető, 1073 m ² -es építési telket. A telek 1073m ² , VT-8 sorházas besorolású, bontandó ház található rajta ami körülbelül 60 m ² -es, villany és csatorna nincs/víz csatorna van; a terület nő
7	Göd, Pacsirta út Eladó lakóvezeteli telek	758	0,43	26 910	82 561	Tehermentes, üres, építési telek eladó! közművek telken belül Eladó Lf3 övezeti besorolású, 25% beépíthetőségű, tereprendezett 758 m ² -es üres telek, Göd Neveleki részén. Az ingatlan 1/1-es tulajdoni jogvisztonnyal, tehermentesen eladó, igény esetén tar
8	Göd, Alsógöd Eladó lakóvezeteli telek	605	0,43	22 950	88 218	Gödön, kertvárosi részen 605 nm-es, belterületi építési telek eladó, teljes közművel. A telek egy nagy telek megosztásából lett kialakítva, a használatmegosztás elkészült, földhivatalban be lett jegyezve. Az eladó terület nyeles telek, az utcától táv
9	Göd, Munkácsy Mihály utca Eladó lakóvezeteli telek	280	0,43	11 070	91 944	Eladó egy 22,7 m X 12 m építési telek. Nagyobb telek leválasztott része, külön utcafronttal, építésre alkalmas két szinten (max. 6 m magasságú épület, 15nm garázs előírás). A telekhatár módosítható a felhasználási célnak megfelelően, még nincs levála
10	Göd, Pesti út 159. Eladó lakóvezeteli telek	558	0,51	27 900	98 039	Göd belterület dunai oldalán építési telek eladó. Víz, csatorna, villany a telekhatáron belül. Lakóépület illetve szolgáltató épület egyaránt építhető (VT8). 30% beépíthetőséggel, tulajdonostól eladó.

Korrekciók – mindkét ingatlanra:

Ingatlan címe	2131 GÖD Nemeskéri-Kiss Miklós út 72. ajtó:8. 1203/3/A/8 lakás	Göd, Mayerffy József utca 18. Eladó lakóövezeti telek	Göd, Zrínyi Miklós utca Eladó lakóövezeti telek	Göd, Pesti út Eladó lakóövezeti telek
adat sorszám		3	4	6
Telek [m ²]	250	1 333	1 553	1 073
Bruttó ráépíthető szintterület [m ²]	150	680	792	644
* Ár [E Ft]		40 500	49 500	37 710
Fajlagos [E Ft/m ²]	Értékel	59 559	62 500	58 556
Korrekciós tényezők(±%)				
Használati Index	környezet	roppant kedvezőtlen	roppant kedvezőtlen	roppant kedvezőtlen
		-50%	-50%	-50%
Építéshatósági besorolás	lke - 4	hasonló3	hasonló4	hasonló6
		0%	0%	0%
Telekméret	adott	nagyobb	nagyobb	nagyobb
		5%	5%	5%
Jogi szempontok	társasház, elméleti telekhányad	nem jellemző	hasonló	hasonló
		-20%	-20%	-20%
** Korrigált faji. ár [Ft/ráépíthető m ²]		20 846	21 875	20 495
Átlagos korr. fajlagos ár	21 072	Ft/m ²		
Piaci érték	3 160 800	Ft		
Kerekítve	3 161 000	Ft	12643,2	

Az ingatlan értéke 150 m² fejlesztési telekterületet és 21072 Ft/m² fajlagos értéket figyelembe véve, kerekítve 3161 E Ft-ra adódott.

* Tényleges értékesítés esetén eladási ár, ajánlat esetében korrigált kínálati ár

A kínálati korrekció mértéke esetünkben 10 % volt.

** Bruttó ráépíthető szintterületre számolt fajlagos érték.

Ingatlan címe	2131 GÖD Nemeskéri-Kiss Miklós út 78. ajtó:4. 1203/6/A/4 lakás	Göd, Mayerffy József utca 18. Eladó lakóövezeti telek	Göd, Zrínyi Miklós utca Eladó lakóövezeti telek	Göd, Pesti út Eladó lakóövezeti telek
adat sorszám		3	4	6
Telek [m ²]	150	1 333	1 553	1 073
Bruttó ráépíthető szintterület [m ²]	90	680	792	644
* Ár [E Ft]		40 500	49 500	37 710
Fajlagos [E Ft/m ²]	Értékel	59 559	62 500	58 556
Korrekciós tényezők(±%)				
Infrastruktúra		hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Mikro-lokáció	környezet	roppant kedvezőtlen	roppant kedvezőtlen	roppant kedvezőtlen
		-50%	-50%	-50%
Telekméret		nagyobb	nagyobb	nagyobb
		5%	5%	5%
Jogi szempontok		hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%
Alternatív hasznosítás	társasház, elméleti telekhányad	nem jellemző	hasonló	hasonló
		-20%	-20%	-20%
Egyéb	közterületbe ékelődő rész	nem jellemző	hasonló	hasonló
		-20%	-20%	-20%
** Korrigált faji. ár [Ft/ráépíthető m ²]		8 934	9 375	8 783
Átlagos korr. fajlagos ár	9 031	Ft/m ²		
Piaci érték	812 790	Ft		
Kerekítve	813 000	Ft	5418,6	

Az ingatlan értéke 90 m² fejlesztési telekterületet és 9031 Ft/m² fajlagos értéket figyelembe véve, kerekítve 813 E Ft-ra adódott.

* Tényleges értékesítés esetén eladási ár, ajánlat esetében korrigált kínálati ár

A kínálati korrekció mértéke esetünkben 10 % volt.

** Bruttó ráépíthető szintterületre számolt fajlagos érték.

Költségszámítási táblák:

Ingatlan	Bruttó / Nettó terület [m ²]	Újraelőállítási új érték		Avulás [%]					Felépít-mény költség alapú értéke [E Ft]
		[E Ft/m ²]	[E Ft]	fizikai romlás	funkcio- nális	környe- zeti	gazda- sági avulás	teljes avulás	
2131 GÖD Nemeskéri-Kiss Miklós út 72. ajtó:8.									
lakás sorházban	43	350	15 050	70%	10%	35%	0%	82,45%	2 641
Összes épület, értmény érték									2 641
Telek értéke kere-kítve [E Ft]									3 160
Becsült költség alapú érték kere-kítve [E Ft]									5 800

Ingatlan	Bruttó / Nettó terület [m ²]	Újraelőállítási új érték		Avulás [%]					Felépít-mény költség alapú értéke [E Ft]
		[E Ft/m ²]	[E Ft]	fizikai romlás	funkcio- nális	környe- zeti	gazda- sági avulás	teljes avulás	
2131 GÖD Nemeskéri-Kiss Miklós út 78. ajtó:4.									
lakás belső udvarból nyílik	27	350	9 450	90%	10%	35%	0%	94,15%	553
Összes épület, értmény érték									553
Telek értéke kere-kítve [E Ft]									813
Becsült költség alapú érték kere-kítve [E Ft]									1 370

DRAFT

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

AZ ÉRTÉKELÉS FOLYAMATA

A helyszíni szemle dátuma: 2023. március 22. volt, a Megbízó részéről Juhász Anita vett részt rajta, az értékelést Martonosiné Farkas Éva készítette.

Az értékelés típusa teljes helyszíni szemlén alapuló értékelés.

Az értékeléskor a következő kapott adatokat vettük figyelembe: tulajdoni lap, térképmásolat, alaprajzok, a Megbízótól kapott információk.

Az értékeléskor a következő nyilvános adatokat vettük figyelembe: szabályozás, helyi iroda konzultáció, összehasonlító adatok.

TECHNIKAI TÁBLÁZAT

Ingatlan	Telek terület [m ²]	Forrás nettó terület [m ²]	Vagyonelem érték	
			Fajlagos [Ft/m ²]	Becsült [E Ft]
2131 GÖD Nemeskéri-Kiss Miklós út 72. ajtó:8.				
Telek, hrsz. 1203/3/A/8	0		0	0
lakás sorházban		43,20	77 546	3 350
Összesen	0	43		3 350
Kerekítve				3 350

Ingatlan	Telek terület [m ²]	Forrás nettó terület [m ²]	Vagyonelem érték	
			Fajlagos [Ft/m ²]	Becsült [E Ft]
2131 GÖD Nemeskéri-Kiss Miklós út 78. ajtó:4.				
Telek, hrsz. 1203/6/A/4	0		0	0
lakás sorházban, közterületbe ékelődik		27,00	17 778	480
Összesen	0	27		480
Kerekítve				480

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés során a korrekciót a nettó terület-egyenértékre végeztük el. A redukált terület adatokat az értékelt ingatlan és a piaci összehasonlító adatok jellemző szerkezete, igény szintje alapján határoztuk meg. A redukálás célja a piaci összehasonlító ingatlanok adatai és az értékelt ingatlan adatainak harmonizálása.



DRAFT

TULAJDONI LAP TÉRKÉPMÁSOLAT, ALAPRAJZ 2131 GÖD NEMESKÉRI-KISS MIKLÓS ÚT 72. AJTÓ:8.

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Pest Vármegyei Közigazgatás
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 3000593578/2023
2023.01.31

GÖD
Belterület: 1203/3/A/8 helyrajzi szám

Társasház közműlap

2131 GÖD Nemeskéri-Kiss Miklós út 72. ajtó:8.

IRÉSE

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egység/fél	eszméi hányad	tulajdoni forma
lakás	43.2	1	88/80	önkormányzati
Bejegyző határozat: 62727/1999.05.03				

2. bejegyző határozat: 62727/1999.05.03
Társasház
Önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

IRÉSE

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érvényesítési idő: 62727/1999.05.03
jogcím: tulajdonba adás 54766/1991. 09.09
jogállás: tulajdonos
név: GÖD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 2121 GÖD Pesti út 81.
törzsszáma: 15791106

IRÉSE

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉG

A tulajdonviszony rendezett, tulajdonosa Göd Város Önkormányzata 2131 Göd Pesti út 81.

Értékelt tulajdoni arány: 1/1

Címe tulajdoni lap szerint: 2131 GÖD Nemeskéri-Kiss Miklós út 72. ajtó:8.

Művelési ága: lakás

A tulajdoni lap dátuma 2023.01.31 ami megfelel az értékelés céljaként megjelöltnek.

Az ingatlan tulajdoni lapja nem tartalmaz az ingatlan forgalomképességét befolyásoló bejegyzést.

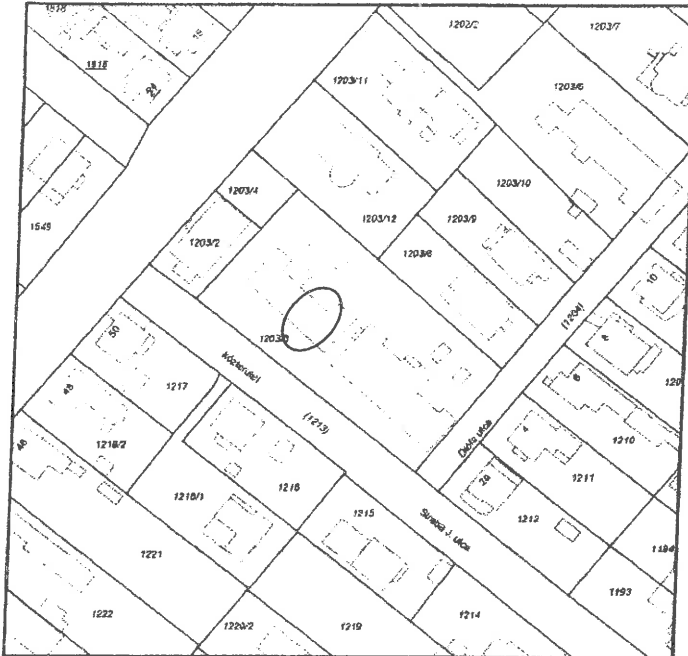
Pest Vármegyei Kormányhivatal
Dunakeszi 2120. Verseny u. 3.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2023.03.27 15:46:38

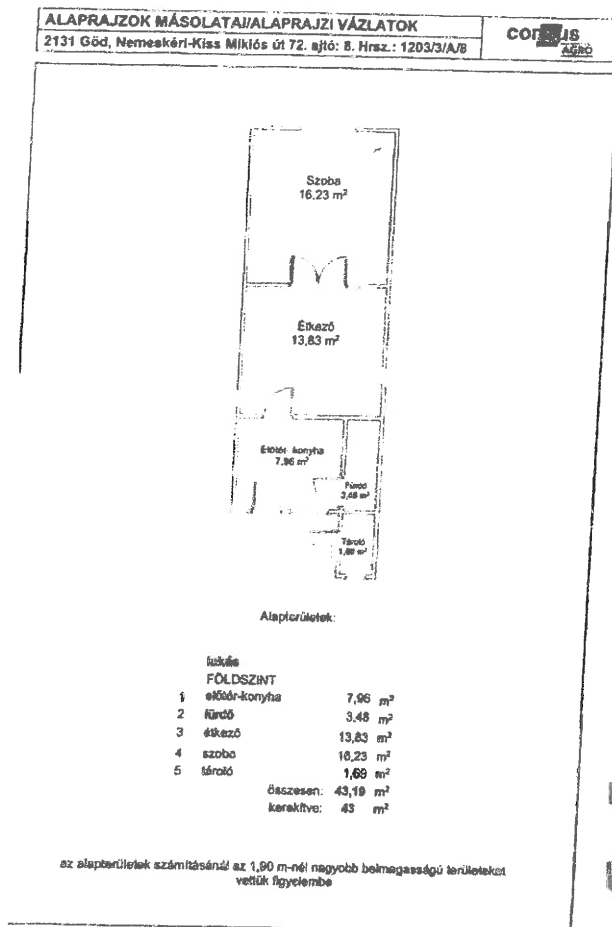
Helyrajzi szám: GÖD belterület 1203/3
Méretarány: 1 : 1000

Megrendelés szám: 7/333/2023
Térrajzszám: 21983420002023



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Az épületfeltüntetés megtörtént.



DRAFT REPORT

TULAJDONI LAP TÉRKÉPMÁSOLAT, ALAPRAJZ 2131 GÖD NEMESKÉRI-KISS MIKLÓS ÚT 78. AJTÓ:4.

Pest Vármegyei Közműnyilvánlat
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Elektronikusan előttd.
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 30005/3577/2023
2023.01.31

GÖD
Belterület 1203/6/A/4 helyrajzi szám

társasház külőlap

2131 GÖD Nemeskéri-Kiss Miklós út 78. ajtó:4.
2131 GÖD Nemeskéri-Kiss Miklós út 78. ajtó:5.

IRÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egység/két	eszméi hányad	tulajdoni forma
Lakás	27	1	59/1000	Önkormányzati
Bejegyzé határozat: 69244/1999.10.28				

2. Bejegyzé határozat: 69244/1999.10.28

Társasház

Önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

IRÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyzé határozat, érzékelési idő: 69244/1999.10.28
jogcím: társasház alapítás
jegállás: tulajdonos
név: GÖD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 2131 GÖD Pesti út 81.
társasház: 15731106

IRÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE

A tulajdonviszony rendezett, tulajdonos: Göd Város Önkormányzata 2131 Göd Pesti út 81.

Értékelt tulajdoni arány: 1/1

Címe tulajdoni lap szerint: 2131 GÖD Nemeskéri-Kiss Miklós út 78. ajtó:4. ajtó:5.

Művelési ágá: lakás

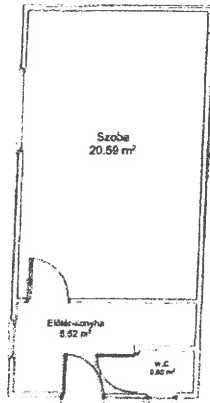
A tulajdoni lap dátuma 2023.01.31., ami megfelel az értékelés céljaként megjelöltnek.

Az ingatlan tulajdoni lapja nem tartalmaz az ingatlan forgalomképességét befolyásoló bejegyzést.

Az ingatlan használata megfelel a földhivatali besorolásának.

ALAPRAJZOK MÁSOLATAI/ALAPRAJZI VÁZLATOK
2131 Göd, Nemeskéri-Kiss Miklós út 78. ajtó: 4-5. Hrsz.: 1203/6/A/4

CORPUS
2020



Alapterületek

lakás	
FOLDSZINT	
1 előter-konyha	5,52 m ²
2 szoba	20,59 m ²
3 közeledő	0,88 m ²
Összesen:	26,99 m ²
kerekítve:	27 m ²

az alapterületek számításánál az 1,90 m-nél nagyobb belmagasságú területeket vettük figyelembe

ÉPÍTHETŐSÁGI HELYZET MINDKÉT LAKÁS ESETÉBEN

Az illetékes önkormányzat tájékoztatása alapján az értékelt ingatlanra vonatkozó szabályozási előírásokat az önkormányzat 24/2016. (XII.9.) rendelete tartalmazza, mely alapján az értékelt ingatlanra a következő főbb beépítési paraméterek vonatkoznak:

Övezeti besorolás:	Lke-4
Beépítési mód:	Oldalhatáron álló
Beépíthetőség max.:	30 %
Építménymagasság max.:	5 méter
Szintterületi mutató:	0,6 m ² /m ²
Minimális zöldfelület:	50 %
Minimális telekterület:	720 m ²

A jelenlegi beépítés megfelel a szabályozásnak, a terület további jelentősebb fejlesztési potenciállal nem rendelkezik.



Forrás: <https://or.njt.hu/eli/v01/731102/r/2016/24>

ESTON INTERNATIONAL KFT.
HILLSIDE OFFICES, 1123 BUDAPEST, ALKOTÁS U. 55-61., +36 1 877 1000, WWW.ESTON.HU, INFO@ESTON.HU

MŰEMLÉKI / RÉGÉSZETI HELYZETET BEMUTATÓ DOKUMENTUMOK

Régészeti védelem (1 db)

Vármegye	Település (Településrész)	Helyrajzi szám	Védett örökségi érték neve	Védettség jogi jellege	Azonosító	Védés éve
Pest	Göd	1203/6	Gödpuszta	régészeti lelőhely	10355	2001

Forrás: <https://oroksegvedelem.e-epites.hu/?telepules=G%C3%B6d&hrsz=1203%2F6&keppel=false>

Az ingatlan műemléki szempontból nem érintett, csak régészeti lelőhelyen fekszik, ami az épület elbontása során igényel külön figyelmet.

INGATLANPIACI KÖRNYEZET

A régió általános ingatlanpiaci helyzete jelenleg élénk, keresleti, a település gazdasági fejlesztésének köszönhetően nagy kereslet mutatkozik telephely kialakításra alkalmas telkek, átalakítható telephelyek, illetve munkásszállás hotel kialakítására alkalmas ingatlanok iránt.

Az értékelés során Göd területén és környezetében gyűjtöttünk iroda, nagy alapterületű üzlethelyiségek adatait.

Felépítményes ingatlanok között viszonylag nagy volt a szórás ($150-224 \text{ E Ft/m}^2$) az ingatlanok elhelyezkedése, műszaki állapota, és a felépítmény/telek viszonya miatt. A korrekció során a felépítmények állapotát, méretét, elhelyezkedését figyelembe vettük.

Az értékeléshez felhasznált összehasonlító adatok a következők

DRAFT REPORT

ingatlan.com

Lovack Tamás
DUNAKESZI
INGATLANKÖZPONT



+36 20 559 3395



Göd, Felsőgöd

Kiadó családi ház

Ár havonta	Alapterület	Telekterület	Szobák
350 000 Ft	168 m²	1260 m²	5
Ingatlan állapota	jó állapotú	Akadálymentesített	nincs megadva
Építés éve	nincs megadva	Fürdő és wc	külön és egyben is
Komfort	duplakomfortos	Kilátás	udvari
Épület szintjei	2	Tetőtér	beépített
Légkondicionáló	nincs megadva	Pince	nincs
Bútorozott	részben	Kisállat	hozható
Költözhető	nincs megadva	Dohányzás	nincs megadva
Min. bérleti idő	nincs megadva	Parkolás	udvari beálló - benne van az árban
Átlag gázfogyasztás ①	nincs megadva	Fűtés	gázkazán, padlófűtés
Átlag áramfogyasztás ①	nincs megadva	Napelem	nincs megadva
Rezsiköltség	nincs megadva	Szigetelés	nincs megadva



ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád

<https://ingatlan.com/33504883/megmutatas>

Közös költség **nincs megadva** Energiatanúsítvány **nincs megadva**
Felsőszórón csendes mellékutcában kiadó családi ház.

Az épület jelenleg bútorozatlan, kiadó akár 7-8 fő részére is, akár brigádoknak is.

Minimum 1 éves bérleti szerződés szükséges, illetve 2 havi kaució. Az ingatlan azonnal költözhető.

Megtekinthető telefonos időpont-egyeztetés alapján: Lovack Tamás



Tipp: Ha a hirdetés féltrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33504883>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

DRAFT

ingatlan.com

Magánszemély



+36 70 554 5953

Göd, Vadvirág utca 1.

Kiadó családi ház

	Ár havonta 280 000 Ft	Alapterület 100 m ²	Telekterület 1000 m ²	Szobák 3
Ingatlan állapota	felújított		Akadálymentesített	nem
Építés éve	2001 és 2010 között		Fürdő és wc	külön helyiségben
Komfort	összkomfortos		Kilátás	kertre néz
Épület szintjei	földszintes		Tetőtér	nem beépíthető
Légkondicionáló	nincs megadva		Pince	van
Bűnrozszt	részben		Kisállat	hozható
Költözhető	azonnal		Dohányzás	nem megengedett
Min. bérleti idő	12 hónap		Parkolás	önálló garázs
Átlag gázfogyasztás ①	nincs megadva		Fűtés	gázkazán
Átlag áramfogyasztás ①	nincs megadva		Napelem	nincs megadva
Rezsiköltség	nincs megadva		Szigetelés	nincs megadva
Közös költség	nincs megadva		Energiatanúsítvány	nincs megadva

Kiadó családi ház Göd kertvárosi részén, csendes aszfaltozott kis utcában, a régi kertes Duna felőli oldalán.

A házban

-3 szoba (20-12-12 m²),

-amerikai konyhás nappali: beépített villany tűzhely és sütő, hűtő, gránit egy tálcás mosogató,

-étkező részleg: nagy étkező asztal 6 székekkel,

-kádás fürdőszoba valamint külön WC található.

A szobákban laminált parketta a ház többi részén pedig járólapp van. Fűtés cirkóval történik.

A telek összközműves.

A kertben sok a füves terület, melyet termő gyümölcsfák tarkítanak. Illetve nagy szerető eknás garázzsal is rendelkezik, de több autó is tud parkolni kerten belül.

A ház azonnal költözhető, két havi kaució és egy havi bérleti díj ellenében.

Maximum 6 főnek

Családoknak 350 ezer + rezsi

Cégeknek 395 ezer + rezsi

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33168943>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád

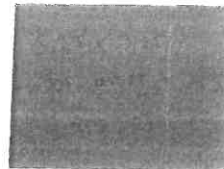
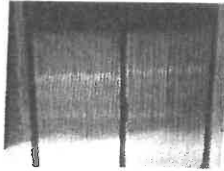
<https://ingatlan.com/33324303-nyozatas>

ingatlan.com

Magánszemély



+36 20 922 8283

**Göd, Rózsa utca 33.**

Kiadó raktárhelyiség

	Ár havonta 40 000 Ft	Alapterület 17 m ²	Telekterület 17 m ²
Emelet	földszint	Min. bérleti idő	1 hónap
Épület szintjei	3	Energianúsítvány	JJ
Köközhető	azonnal		

2023 januártól kiadó Gödön a Rózsa utcában egy társasház földszinti részén, önálló 17 négyzetméteres raktár/garázs/tároló és az előtte lévő parkolóhely. (eladási ár: 6.5 millió forint)

Villany és víz bekötte. A tároló szigetelt.

Belső méret: 5,25 méter x 3,25 méter.
Magasság: 2,8 méter

Ajtó belső mérete:
magasság: 2,03 méter
szélesség: 1,95 méter széles.

Bérleti díj: 100 euro (fizethető forintban is) amely magában foglalja a közös költséget (közös költség tartalmazza a villany és vízfogyasztást)

További részletekkel kapcsolatban kérem keressen?

DRY

ART

ingatlan.com

Magánszemély



+36 30 361 2449

Göd, Verseny utca

Kiadó téglalakás

Ár havonta	Alapterület	Szobák	
120 000 Ft	40 m ²	1	
Ingyen állapota	nincs megadva	Akadálymentesített	nincs megadva
Építés éve	nincs megadva	Fürdő és wc	nincs megadva
Komfort	nincs megadva	Tájolás	nincs megadva
Emelet	nincs megadva	Kilátás	nincs megadva
Épület szintjei	nincs megadva	Erkély mérete	5 m ²
Lift	nincs megadva	Kertkapcsolatos	nincs megadva
Belmagasság	nincs megadva	Tetőtér	nincs megadva
Légkondicionáló	nincs megadva	Gépesített	nincs megadva
Bútorozott	nincs megadva	Kisállat	nincs megadva
Köthözhető	nincs megadva	Dohányzás	nincs megadva
Min. bérleti idő	nincs megadva	Parkolás	nincs megadva
Átlag gázfogyasztás Ⓞ	nincs megadva	Fűtés	nincs megadva
Átlag áramfogyasztás Ⓞ	nincs megadva	Szigetelés	nincs megadva
Rezsiköltség	nincs megadva	Energiatanúsítvány	nincs megadva
Közös költség	nincs megadva		

Kiadó egy kis lakás Gödön külön kert résszel részben bútorozva. 2 havi kaució szükséges.

DR

JRT

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt van rád

<https://ingatlan.com/33512467/nyomtatás>

ingatlan.com

Magánszemély



+36 30 694 0352

**Göd, Nemeskéri-Kiss Miklós út 6.**

Kiadó téglalakás

	Ár havonta 115 000 Ft	Alapterület 28 m ²	Szobák 1
Ingyen állapota	újzerű	Akadálymentesített	nincs megadva
Építés éve	2021	Fürdő és wc	nincs megadva
Komfort	nincs megadva	Téjolás	nincs megadva
Emelet	1	Kilátás	nincs megadva
Épület szintjei	2	Erkély mérete	nincs megadva
Lift	nincs megadva	Kertkapcsolatos	nincs megadva
Belmagasság	nincs megadva	Tetőtér	nincs megadva
Légkondicionáló	nincs megadva	Gépesített	nincs megadva
Bútorozott	nincs megadva	Kisállat	nincs megadva
Költözhető	nincs megadva	Dohányzás	nincs megadva
Min. bérleti idő	nincs megadva	Parkolás	nincs megadva
Átlag gázfogyasztás	nincs megadva	Fűtés	gázkazán, hőszivattyú

KFT

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt van rád

<https://ingatlan.com/33512467/nyomtatás>

Átlag áramfogyasztás	nincs megadva	Szigetelés	nincs megadva
Rezsiköltség	nincs megadva	Energetanúsítvány	nincs megadva
Közös költség	nincs megadva		

Alsógödön, 2 éve épült 6 lakásos ház első emeletén bútorozatlan garzonlakás kiadó. Beépített konyhabútor, főzőlap sütővel a lakás része. Az ingatlan fűtéséről padlófűtés gondoskodik, illetve klímával is rendelkezik, a fűtés akár ezzel is megoldható. Fürdője zuhanyzó. Május 1-től költözhető. Kérem ingatlanközvetítőket ne keressenek! Köszönöm!



Tipp: Ha a hirdetés féltrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33512467>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád

<https://ingatlan.com/33276699/nyomtat>

ingatlan.com

Dávid Gábor
Város-ingatlaniroda

+36 70 395 9545

Göd, Pesti út
Eladó lakóvezetési telekÁr
41,90 millió FtTelekterület
1073 m²

Beépíthetőség	nincs megadva	Víz	van
Szintterületi mutató	nincs megadva	Gáz	nincs megadva
Bruttó szintterület	nincs megadva	Csatorna	nincs megadva
Villany	nincs megadva		

Megvételeire kínálom Göd központi részén, a Pesti útról megközelíthető, 1073 m²-es építési teleket.

A telek 1073m², VF-8 sorházas besorolású, bontandó ház található rajta ami körülbelül 60 m²-es, villany és csatorna nincs/víz csatorna van, a terület növény irtást igényel.
A telek adottságából fakadóan két ikerház építése megengedett és lehetséges.

- A megengedett legnagyobb beépíthetőség 30%.
- A szintterületi mutató 0,6
- Legnagyobb beépíthetőség terepszint alatt 30%
- A legkisebb kialakítandó zöldterület 25%
- Legnagyobb épületmagasság 6 m

A telek 18 méter széles és 59 méter hosszú.

Ára: 52M Ft



ingatlan.com

Holman Gábor
Lehár Invest Kft.

+36 30 964 2900



Göd, Mayerffy József utca 18.

Eladó lakóvezeteli telek

	Ár		Telekterület
	45 millió Ft		1333 m ²
Beépíthetőség	30%	Víz	nincs megadva
Szintterületi mutató	nincs megadva	Gáz	nincs megadva
Bruttó szintterület	nincs megadva	Csatorna	nincs megadva
Villany	nincs megadva		

Eladó Lf-2 besorolású lakóvezeteli összközműves építési telek. Beépíthetőség 30 % oldalhatárosan, 5m építménymagasság engedett. 2 egység építhető.

Tipp: Ha a hirdetés féltrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33231079>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

DRAFT

ingatlan.com

Magánszemély



+36 70 942 3369

Göd, Zrínyi Miklós utca

Eladó lakóvezeti telek

	Ár 55 millió Ft		Telekterület 1553 m ²
Beépíthetőség	30%	Víz	van
Szintterületi mutató	nincs megadva	Gáz	van
Bruttó szintterület	nincs megadva	Csatorna	van
Villany	van		

Budapesttől 20-25 kilométerre a 2A útról lehajtvá néhány percre található tehermentes telek tulajdonostól eladó.

A telken található egy 1978-ban épült lakóház, mely erősen felújítandó/bontásra ítélt.

Vezetékes víz, villany, gáz, csatorna a házig bevezetve.

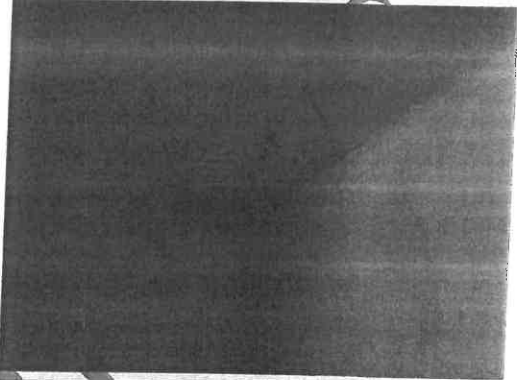
További képek e-mailben kérhetők.

Tipp: Ha a hirdetés férevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33275834>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

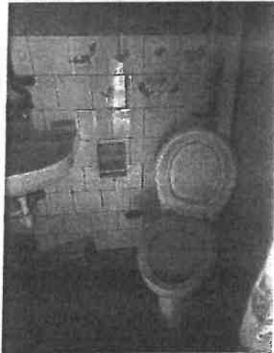
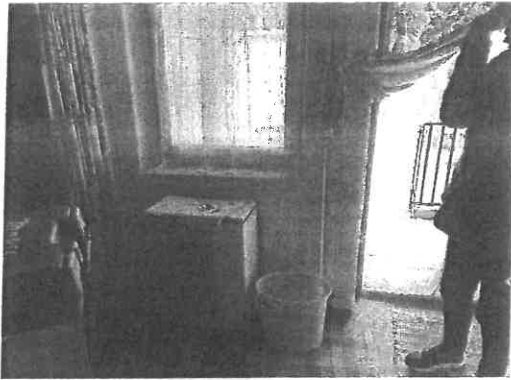
DRAFT

FÉNYKÉPEK

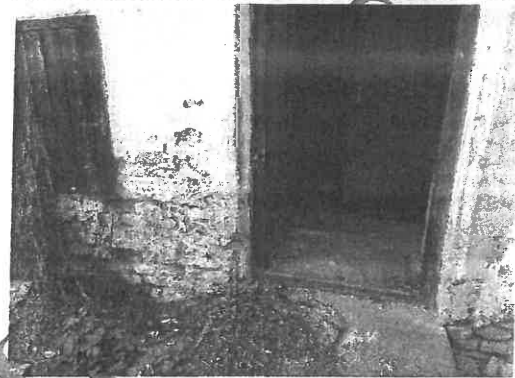
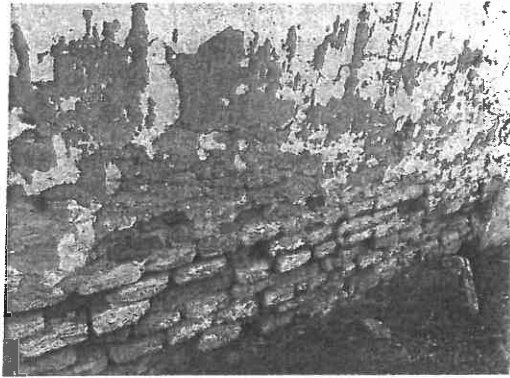
2131 GÖD NEMESKÉRI-KISS MIKLÓS ÚT 72. AJTÓ:8.



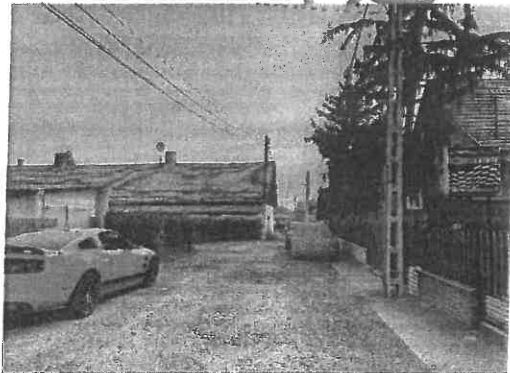
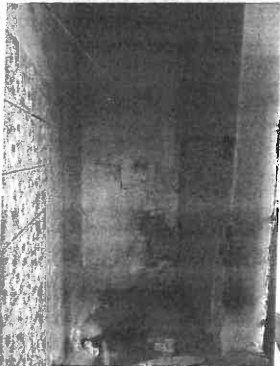
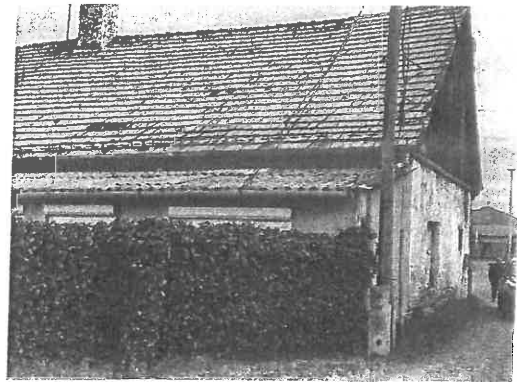
AR



2131 GÖD NEMESKÉRI-KISS MIKLÓS ÚT 78. AJTÓ:4.,



TR

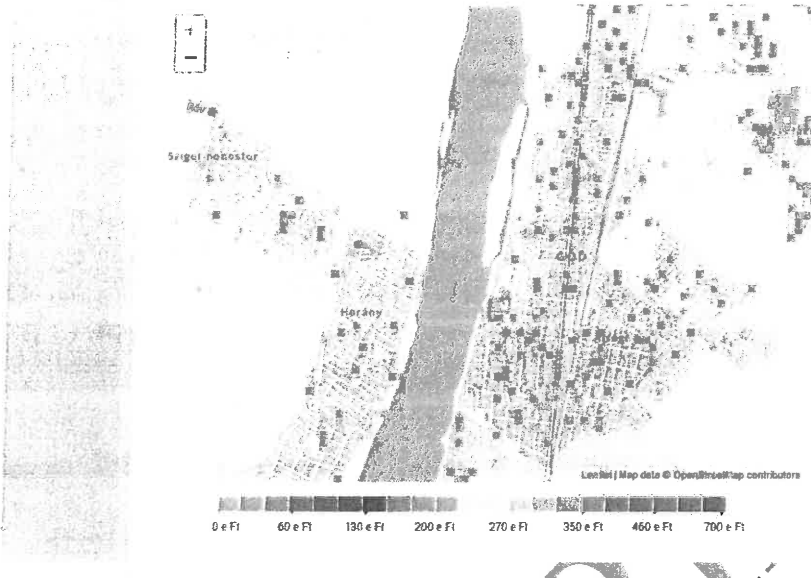


LET RIPOORT

PIACELEMZÉS – PEST MEGYE LAKÓPIAC



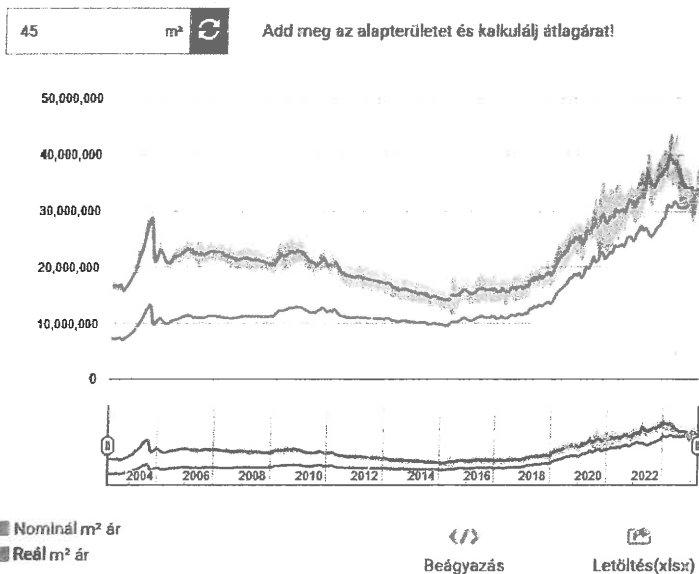
Gödi ingatlanok statisztikája



Göd ingatlanainak négyzetméter ár alakulása

- Lakóingatlan
- Családi ház
- Téglalakás
- Panellakás
- Sornház
- Albérlet

Lakóingatlan négyzetméter árának alakulása



forrás: <https://profitline.hu/ingatlan-arak-pest-megyeben-hol-a-legolcsobb-es-hol-a-legdragabb-egy-egyzetmeter-429342> 2021. 11. 17. 08:30

Ingatlan árak Pest Megyében - hol a legolcsóbb és hol a legdrágább egy négyzetméter?

Az ingatlan.com ingatlanpiaci elemzésében azt vizsgálta meg, hogy Budapest agglomerációs körzetében hogyan alakulnak az ingatlanok árai. Melyik település négyzetméter-ára a legmagasabb és hol kell tizedannyit fizetni egy négyzetméter ingatlanért? Ingatlanpiaci körkép.

- A budapesti agglomerációban a törökbálinti Óvoda utca volt tavaly a legdrágább, négyzetméterenként 833 ezer forintba kerültek az ottani lakóingatlanok.

- A Pest megyei második és harmadik helyen szerepel az egy évvel korábbi rangsorban szintén az élbolyban lévő budaörsi Domb és Árok utca, 802 ezer és 778 ezer forintos összeggel.

- A top 10-ben a budaörsi lakóingatlanok vannak fölényben, de Dunakeszi, Szentendre és Birtorbágy egy-egy utcája is felkerült a listára.

- **A legolcsóbb települések közé tartozik például Pest megyében Jászkarajenő és Vákanis is. Az agglomeráció legolcsóbb és legdrágább utcái között 2020-ban több mint 16-szoros árkülönbség volt.**

A megyében idén eladásra kínált lakóingatlanok ára között hét-nyolcszoros különbség volt: a legdrágább település ugyanis Remeteszőlős lett 927 ezer forinttal, ehhez képest Jászkarajenőn, Mikebudán és Nagybörzsönyben 122-130 ezer forintnál jártak a kínálati árak. A keresletet tekintve Érd, Dunakeszi, Budaörs és Szentendre szerepel a legnépszerűbb célpontok között.

A nagyvárosi lakásdrágulás és a járványhatás miatt felértékelődtek az agglomerációs körzetek, vagyis megnőtt a kereslet a kerttel rendelkező családi házak iránt. Így történt ez Pest megyében is, ahol a múlt évben eladott lakások négyzetméterára között tizenhatszoros eltérés volt. Bár egy törökbálinti utca lakóingatlanai voltak a legdrágábbak tavaly, a top 10-ben a budaörsi házak, lakások fő szerepe látható - derül ki az ingatlan.com összeállításából, amely a hivatalos KSH-adatok alapján bemutatja, hogy 2020-ban melyik Pest megyei település utcái, terei voltak a legdrágábbak és legolcsóbbak. Az elemzésből az is kiderül, hogy idén a megyén belül melyek voltak a legkeresettebb agglomerációs szátartelepülések, és hol találhatóak a legdrágább és legolcsóbb lakóingatlanok.

DRAFT

AZ ÉRTÉKELÉS MÓDSZERTANI ALAPJAI, FELTÉTELEI

Az értékelés során megvizsgáltuk a földterület elhelyezkedését, környezetét, telekkönyvi adatait, fizikai állapotát, a felépítmények megjelenését, műszaki, szerkezeti részleteit (az épületszerkezetek, felhasznált anyagok, az épület gépészeti rendszere), műszaki állapotát stb.

Mindezek hozzásegítettek a vizsgált eszközök használhatósági, eladhatósági jellemzőinek megismeréséhez, amelyek segítségével meghatározható az ingatlanpiaci helyzete, illetve becsülhető az ingatlan keresettsége, vevő szempontjából értékes tulajdonságai. A következőkben ezen információkat ismertetjük.

AZ ÉRTÉKELÉSNEEL ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, ALAPELVEK

Egy eszköz értékelésére három általánosan elfogadott értékelési módszer alkalmazható:

- ◆ piaci érték alapú értékelések, mint
hozadéki értékelés
forgalmi (összehasonlító) értékelés
- ◆ költség alapú értékelés

A HOZADÉKI értékelés az eszköz jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből vezeti le annak értékét. Az értékelés során az eszköz jövőbeni hasznosítási képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számoljuk ki, amely kifejezi az eszköznek, mint üzleti befektetésnek az értékét. Ebben a modellben a képződő összes, szabadon felhasználható pénzmennyiség alatt azt az évente képződő készpénzmennyiséget értjük, mely az adózás előtt fennmaradó eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva, a tulajdonosok számára fennmarad.

A KÖLTSÉG ALAPÚ ÉRTÉKELÉS megközelítésének lényege, hogy a körültekintő vásárló nem fizet többet a vagyontárgyért, mint egy olyan helyettesítő vagyontárgy előállítási költsége, melynek hasznossága megegyezik a kérdéses vagyontárgy hasznosságával. Az értékelés során az eszköz újraelőállítási költségéből levonjuk a fizikai kopásból, funkcionális és gazdasági avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez hozzáadjuk a földterület összehasonlító értékelésén alapuló értékét. Az újraelőállítási költség a hasonló vagyontárgy előállításának, vagy felépítésének költsége, folyó áron számítva, ugyanolyan anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek, elrendezés, valamint munkaerő alkalmazásával.

Ez a módszer általában az új építésű, vagy különleges célú eszközök értékeléséhez szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

A műszaki érték megállapításakor valós reprezentáns példák elemzésével a megvalósulási összköltséget az ingatlanra jellemző munkamenkénti költségnyadokra bontjuk, és ezeket a konkrét műszaki jellemzők alapján a valós helyzethez korrigáljuk.

Az ezek összegzéséből kapott viszonyszám fejezi ki az ingatlan műszaki értékének és a kiindulási reprezentatív ingatlanok viszonyát. A műszaki értékből kiindulva az ingatlan állapotától, piaci-, és közgazdasági viszonyától függően határozzuk meg az ingatlan forgalmi értékét, úgy hogy a földterület értékét is figyelembe vesszük.

Az ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKELÉS már megvalósult, konkrét és jól ismert ügyletek árának a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkészült vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az értékelés tárgyát képező vagyontárgyval. Az összehasonlítás során a következő, a piacot meghatározó tényezőket vesszük figyelembe:

- ◆ a kereslet és kínálat vizsgálatokor áttekintjük a potenciális felhasználók jellemzőit (számuk, vásárlóerejük, ízlésük, preferenciájuk stb.), illetve azokra az eszközökre összpontosítunk, melyek eladatlanok, vagy üresek, illetve melyek építési, tervezési, vagy beruházási fázisban vannak, hiszen bármely elem változása ezek közül a vizsgált eszköz árának változását okozhatja,
- ◆ a helyettesítés elvének alkalmazásakor azt az árat keressük, melyet egy hasonlóan hasznosítható helyettesítő eszközért fizetnének a vásárlók,
- ◆ az egyensúly vizsgálatokor egyrészt a keresleti és kínálati piac egyensúlyát vizsgáljuk, másrészt az eszközök egymáshoz való viszonyát (pl. egy adott földterülethez tartozó épületek, az elhelyezkedéshez kapcsolódó kényelmi szolgáltatások, a fő tevékenységhez szükséges berendezések száma, kiszolgáló eszközök stb.),

- ◆ a külső hatások számszerűsítésekor figyelembe kell venni a gazdasági fellendülés, vagy a gazdasági depresszió hatását, a várható kilátásokat, a területi elhelyezkedést, az önkormányzati szabályozásokat stb.

Földterület, valamint beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül az összehasonlító értékelés adja a legpontosabb értéket. Ekkor bizonyos fejlesztési körzetben végzünk összehasonlításokat, amelyek közös elemeket és hasonló piaci lehetőségeket tartalmaznak. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában egyéb vagyontárgyakat veszünk figyelembe, illetve vizsgáljuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát.

Az érték-megállapítás valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos közzététel, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az érték-megállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják. Az érték-megállapító becslött értéket közli a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján. Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az érték-megállapító személynek azonosítania, mérnie és elemennie kell az érték-megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szükségesség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő. E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint:

'A TISZTESSÉGES PIACI ÉRTÉK az a becslött összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.'

A fentiek, valamint a (TEGOVOFA-t felváltó) TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations) alapján a piaci / hitelbiztosítéki érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- ◆ az eladó hajlandó az eladásra,
- ◆ az adásvételi tárgyalások lebonyolításához, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és a piaci helyzetet, megfelelő hosszúságú időtartam (alap esetben egy év, hitelbiztosítéki érték esetén korlátozottan általában 6 hónap) áll rendelkezésre,
- ◆ a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- ◆ a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik, áttagostól eltérő, speciális vevői különajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

A hitelbiztosítéki érték megállapítása során az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok közül különösen a következőket kell figyelembe venni:

- ◆ az eszköz hosszú távú értékállandóságának kockázata,
- ◆ a piaci adatok megbízhatatlansága miatti kockázat,
- ◆ az egyéb adatok megbízhatatlansága miatti kockázat,
- ◆ a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó hatások (védelem, állagmegőrzés, értékesítési költségek), mely kockázat min. 10%.

A hitelbiztosítéki értékben a hitelügylet kockázatait, nevezetesen a hitelezett tevékenység kockázatait és a hitelfelvevő személyében rejlő kockázatokat nem lehet figyelembe venni.

Az értékelés során normál piaci értéket becslünk meg, azaz, figyelembe vettük a terület legjobb hasznosítási lehetőségének értékét is, amihez az esetek egy részében tényeken alapuló feltételezéseket végeztünk. A feltételezések körét az értékbecslési szakvéleményben egyértelműen rögzítettük.

Az értékelés során a Megbízó által kijelölt eszköz értékelésére került sor a jelenleg ismert piaci értékek figyelembevételével, tényleges helyszíni műszaki szemlén alapuló becsléssel és számviteli módszerekkel,

melynek során **normál piaci és hitelbiztosítéki** értéket határoztunk meg.

A vagyonértékelésnél elsősorban a piac értékítéletét vettük figyelembe, melyhez egyrészt az ESTON korábbi tapasztalataiból, másrészt az elektronikus szakajtóból, illetve különböző értékesítési és értékesíthetőségi információkból jutottunk. Vizsgáltuk a megfelelő piaci területeket, összegyűjtöttük a vonatkozó adatokat, kiválasztottuk a megfelelő vizsgálati technikákat, és az ismereteink, tapasztalataink, valamint a szakmai ítélőképességünk alapján oldottuk meg az értékelési problémát. Az értékelésnél nagyban támaszkodtunk a Megbízó szakembereitől kapott adatokra, információkra, azok helytállóságát legjobb tudásunk és lehetőségeink szerint leellenőriztük.

Az értékelés során a megtekintés idejében érvényes, az akkor feltárt állapothoz tartozó értéket állapítottunk meg.

Munkánk során figyelembe vettük a vagyonértékelésre vonatkozó általános szabályokat, előírásokat, különös tekintettel a 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletre, mely a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szól.

A következőkben az egyes vagyonelemekkel kapcsolatos elveket, általános szempontokat adjuk le:

ESZKÖZÖK ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKELÉSE

Az ingatlan a földterület a maga fizikai mivoltában és a föhöz kapcsolódó tartozékok, azaz épületek, építmények. Az ingatlan elmozdíthatatlan és kézzelfogható. Az ingatlan vagyon a fizikai értelemben vett ingatlan tulajdonával vele járó minden érdekeltséget, hasznot és jogot, illetve kötelezettséget magában foglal.

A **földérték** gazdasági fogalom. A föld meghatározó jellemzői geográfiai, jogi, szociológiai, valamint közgazdasági szempontból vizsgálhatók, azaz

- ◆ minden körülhatárolt földterületet elhelyezkedése és anyagi összetétele egyedivé tesz,
- ◆ a föld fizikai szempontból mozdulatlan,
- ◆ a föld maradandó, azaz a tartós javak közé tartozik,
- ◆ a rendelkezésre álló földállomány véges,
- ◆ a föld az emberek számára hasznos.

A földterület más tudományokban megfogalmazott sajátosságai azért fontosak az ingatlanértékelés szempontjából, mert az ingatlanpiacon a szereplők úgy viselkednek, hogy reagálnak ezekre a sajátosságokra, illetve gyakran ezek vezérlik, vagy korlátozzák őket.

Az **ingatlan** becslött értékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmaztunk. Ez abból áll, hogy tényleges adásvételi, vagy kénálati értékek alapján a specifikus tényezőket figyelembe véve (területi elhelyezkedés, fekvés, közlekedés, közművesítettség stb.) 1 m² területre (beépített ingatlan esetében a felépítmények hasznos területére, földterület esetében a tulajdoni lap szerinti területre) vonatkoztatott alapértéket határoztunk meg úgy, hogy figyelembe vettük a telek beépítettségének mértékét is. A fajlagos becslött érték kialakításánál figyelembe vettük az ingatlan környezetében felkutatható ingatlanpiaci adatokat, az ilyen jellegű ingatlanok iránti jelenlegi keresletet, a jelenlegitől eltérő hasznosítás lehetőségeit, a közművekkel való elérhetőséget, a közellátottság színvonalát, a terület építési övezeti besorolását. Vizsgáltuk továbbá a földterület övénzeti viszonyait, azok gondozottságát.

A földterülettel kapcsolatos jogi szempontokat – mint a tulajdonviszonyok rendezettsége, kapcsolódó jogok, az értékesíthetőség jogi vizsgálata – csak a tulajdoni lapon szereplő esetleges bejegyzések erejéig vizsgáltuk, és esetlegesen ezen értékbecslési szakvélemény 3.1 pontjában szerepeltettük.

Az így kapott becslött értéket megosztottuk a telek és a rajta elhelyezkedő felépítmények között, így meghatározva a telek és a felépítmények önálló értékét a teljes becslött értéken belül.

A **telek** értékét a hasonló adottságú, üres földterületek összehasonlító adatai alapján határoztuk meg, a beépítettség mértékének figyelembe vételével. Az így meghatározott érték tartalmazza a telekhez kapcsolódó közművek, külön nem számított térburkolatok, telek rendezés stb. értékét is.

A **felépítmények** esetében a megosztást a főbb műszaki adatok alapján a forgalomképesség mérlegelésével alakítottuk ki, amelyet a lehetséges esetekben szintén összehasonlító módszerrel ellenőriztünk.

A becsült értéket az épület 1 m²-ére (vonalas létesítmény esetén 1 m-re) vonatkoztatva határoztuk meg.

Az érték kialakításánál a felépítmény funkcióján kívül a műszaki állapotát, közművekkel való ellátottságát, valamint a hasonló jellegű létesítmények iránti jelenlegi keresletet is figyelembe vettük.

Az ingatlan esetében a következő főbb érték-meghatározó tényezőket vizsgáltuk Az épület

- ◆ életkora,
- ◆ építési módja, az elvégzett kivitelezési és szakipari munkák tartalma, színvonala, esetleges hiányosságai,
- ◆ kialakítása, helyiségek száma és elhelyezkedése,
- ◆ alapterülete és komfortfokozata,
- ◆ kihasználtsága, illetve rendeltetésszerű használata,
- ◆ esetleges felújítások időpontja és műszaki tartalma,
- ◆ karbantartottsága,
- ◆ piaci megítélése stb.

PIACI ÉRTÉK BECSLÉSE AZ ESZKÖZÖK JÖVEDELEMTERMELŐ KÉPESSÉGE ALAPJÁN

Az értékelés során az eszköznek a gazdasági környezetében elfoglalt helyzetét elemeztük, melyek során figyelembe vettük a következő alapvető szempontokat:

- ◆ az eszköz jellegét, piaci hasznosíthatóságát
- ◆ az eszközre, mint vállalkozásra ható külső befolyásoló tényezőket pl. hazai gazdasági helyzet, törvényi szabályozás, bérleti díjak színvonala, üreSEDÉS, kihasználtság stb.
- ◆ a belső adottságokat pl.: hasznosított és inaktív területek aránya, fenntartás, karbantartás költségei, energetikai, épületüzemeltetési feltételek, oszthatóság stb.,
- ◆ az üzleti kilátásokat, az eszközbe való befektetés megtérülési lehetőségeit, elvárt hozamráták szintjét

Mindezek alapján az eszköz jövedelemtermelő képességét vizsgáltuk, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét szemszerűsítettük.

Ebben a modellben a képződő összes, szabadon felhasználható pénzmennyiség alatt azt az évente képződő készpénzmennyiséget értjük, mely az ingatlanhoz kapcsolódó költségek levonása után a tulajdonosok számára fennmarad.

A KÖLTSÉG ALAPÚ MÓDSZER ALKALMAZÁSÁNAK FELTÉTELEI

A költségalapú értékelés megközelítésének lényege, hogy a körültekintő vásárló nem fizet többet a vagyontárgyért, mint egy olyan helyettesítő vagyontárgy előállítási költsége, melynek hasznossága megegyezik a kérdéses vagyontárgy hasznosságával. Ez a módszer általában az új építésű, vagy különleges célú eszközök értékbecsléséhez szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

A műszaki érték megállapításakor valós reprezentáns példák elemzésével a megvalósulási összköltséget építés alatti ingatlanra jellemző munkanemenkénti költséghányadokra bontottuk, befejezett épület esetében egy összegben becsültük, majd az aktuális gazdasági, műszaki jellemzők alapján a valós helyzethez korrigáltuk.

Az újraelállítási költség a hasonló vagyontárgy előállításának, vagy felépítésének költsége, folyó áron számítva, ugyanolyan anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek, elrendezés, valamint munkaerő alkalmazásával. Az értékelés során az eszköz újraelállítási költségéből levonjuk a fizikai kopásból, funkcionális és gazdasági avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét.

Az ezek összegzéséből kapott viszonyszám fejezi ki az ingatlan műszaki értékének és a kiindulási reprezentatív ingatlanok viszonyát. A műszaki értékéből kiindulva az ingatlan állapotától, piaci-, és közgazdasági viszonyától függően határoztuk meg az épület költségalapú értékét.

AZ ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ALKALMAZÁSÁNAK ELVEI

A módszer alkalmazásakor általában megvalósult eladások, vagy bérbeadások tárgyait képező eszközökkel történő korrekciós összehasonlítás, illetve a kínálati piacon jelenlévő eszközök vizsgálata adja az alapot, a becsült érték kialakításához, melynek során összehasonlítást végeztünk az eladási-, és a kínálati árak, a hasonló eszközök korábbi értékesítésének tapasztalatai és a vizsgált eszközökhöz kapcsolódó lehetőségek között. Az összehasonlító adatok gyűjtésekor a földrajzi határokat az értékelt eszköz természete és típusa határozza meg. Amennyiben az adott régióban nem lehet fel megfelelő számú összehasonlító adat, ez két irányba vezeti az elemzést:

- ◆ egyrészt információt ad az adott piac fejlettségéről, az eszköz nehezebb eladhatóságát jellemzi,
- ◆ másrészt ki kell terjeszteni az adatgyűjtést az ország hasonló fejlettségű régióira, illetve a hasonló típusú eszközökre.

Az összehasonlításra kerülő eszközök paramétereit az eszközökkel foglalkozó szaklapok, internetes források cikkei, az ESTON saját és mindenki által elérhető elektronikus és nyomtatott kínálati adatbázisai, illetve speciális eszköz esetén forgalmazók, kivitelező cégek adatai alapján állítottuk össze.

FAJLAGOS ÉRTÉKEK KORREKCIÓJA

Az adatgyűjtés során keletkezett adathalmazt átvizsgálva kiválasztottuk azon értékesített, illetve értékesítésre szánt ingatlanok adatait, melyeknek főbb paraméterei a legközelebb állnak az értékelés tárgyához. A korrigált kínálati/eladási árakból kiszámítottuk felépítményes ingatlanok esetén az épületek nettó, hasznos alapterületeire eső (üres telek esetén a telek 1 m²-re, vagy a fejleszhető ingatlan területére eső) fajlagos értékeket, melyeket a korrekciós tényezőkkel módosítottuk. Az érték növelő és csökkentő korrekciós tényezők kifejezik az összehasonlító módszer alapjául szolgáló és az értékelt ingatlan közötti jellemzőbb eltéréseket a fajlagos ár meghatározott százalékában.

A korrekciós tényezők, mint minden relatív összehasonlítás igaz tényeken alapuló, szubjektív elemeket is tartalmaznak. A korrekció során a következő alapelemeket vettük figyelembe:

- ◆ az átruházott jogok,
- ◆ az eladási, pénzügyi feltételek,
- ◆ a piaci körülmények, a környezet,
- ◆ a műszaki, gazdasági jellemzők,
- ◆ a használati mód, használati jellemzők stb.

Részletezve a fentieket, a korrekciós tényezők az alábbi szempontokat foglalják magukba:

1. **Infrastruktúra:**
 - ◆ közművek (víz, elektromos áram, gázellátás, szennyvízelvezetés), telekommunikáció,
 - ◆ közlekedés (tömegközlekedés, útburkolatok minősége),
 - ◆ alap- és középszintű ellátási központoktól való távolság (oktatási és szabadidős létesítmények).
2. **Téleladottságok:**
 - ◆ telek alakja, tájolása, lejtése,
 - ◆ talajviszonyok, növényzet,
 - ◆ beépítési lehetőségek, szabályozási előírások (beépíthető terület, megengedett építménymagasság stb.).
3. **Mikrokörnyezet:**
 - ◆ övezet, szomszédos épületek hasonló, illetve eltérő jellege,
 - ◆ kilátás, panoráma,
 - ◆ szennyező források, környezeti ártalmak.
4. **Használati szempontok:**
 - ◆ építés éve,
 - ◆ karbantartás mértéke, felújítás éve,
 - ◆ komolyabb káresemények,
 - ◆ rendeltetészerű használat.
5. **Műszaki szempontok:**
 - ◆ tartószerkezetek állapota,

- ◆ homlokzati kialakítás, állapot,
- ◆ burkolatok minősége,
- ◆ komfortfokozat,
- ◆ szakipari munkák, épületgépészet minősége.

6. Jogi szempontok:

- ◆ tulajdonviszony rendezettsége, osztott tulajdon,
- ◆ kapcsolódó jogok és tények (jelzálogjog, haszonélvezeti jog stb.),
- ◆ az ingatlan nyilvántartásba be nem jegyzet egyéb jogok és tények,
- ◆ műemléki környezet, műemléki védettség,
- ◆ OTÉK és a helyi építési szabályozási előírások.

7. Alternatív hasznosítási szempontok:

- ◆ funkcióváltásra való alkalmasság,
- ◆ átépíthetőség, bővíthetőség, megoszthatóság.

A korrekciót követően kiszámítottuk a kiválasztott korrigált fajlagos értékek számtani közepét, mely az értékelt ingatlan becült piaci értékének alapjául szolgáló fajlagos értéket eredményezi. Ezen számítás alapjául szolgáló bázis érték, mely átlagos értéket differenciáltuk az épületen belül a különböző kialakítású igény szintű, funkciójú helyiségeknek megfelelően. Így megkaptuk az eszköz funkció és kialakítás szerinti megkülönböztethető területeire vonatkozatható fajlagos értékeket is.

KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK, TÁJÉCSÍTVÁNY

Az értékelés a következő **korlátozó feltételek** mellett érvényes.

- Az értékelt vagyontárgyra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira és a Megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, ha csak erről az értékelési szakvéleményben külön említést nem tettünk, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonviszonyok rendezettek, illetve nincsenek olyan tulajdoni rendezetlenségek, melyek egyszerű eljárással ne lennének tisztázhatók.
- Az értékelés eredménye a készítéskor érvénybenlévő illeték és ingatlanadó szabályok hatását mérlegelve készült. Ha a releváns jogszabályi környezetben változás történik az kihathat az ingatlan becült értékére, ami esetleg azok újraértelmezését igényelheti.
- Az értékelők nem végeztek fölmérést, területmérést, a szakvéleményben megadott paraméterek a Megbízó képviselője által adott adatszolgáltatásból és az ingatlan nyilvántartásból származnak.
- Nem vállalunk felelősséget azokért az információkért, melyeket a Megbízó szolgáltatott és megbízhatónak véltünk.
- Kártérítési felelősségünk csak a szakmai felelősségbiztosításunk terhére, annak mértékéig állapítható meg.
- Ez a vagyoneértékelés a 1. pontban rögzített célnak megfelelően készült, bármely egyéb célra történő felhasználás csak előzetes hozzájárulásunk mellett történhet.
- A szakvélemény részei (különösen az általunk becült érték, az értékelők személye, az ESTON megnevezése vagy rá vonatkozó bármely utalás) nem hozhatók nyilvánosságra az ESTON előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül.
- Potenciálisan veszélyes anyagok előfordulását - melyek esetlegesen jelen lehetnek az ingatlanon - nem rögzítettük, a helyszíni szemle során ilyen anyagok jelenlétére utaló nyomokat nem tapasztaltunk. Nem rendelkezünk a kellő szakismerettel olyan anyagok - mint olaj, azbeszt, savak vagy más, potenciálisan veszélyes anyagok - jelenlétének feltárásához az ingatlan területén vagy az épületen belül, mely az érték csökkenését okozhatná. Nem vállalunk felelősséget ilyen feltételekért, illetve az ezek felfedezéséhez szükséges szakértelemért és mérnöki ismeretekért.
- A szakvélemény magyar nyelven készült, csak elektronikusan került kiadásra.
- Az értékelés érvényességi ideje 3 hónap.
- Az értékelések tartalmának piaci környezethez való megfelelését a hektikusan változó gazdasági környezet miatt főleg hitelbiztosítéki értékelés esetén, a bank belátása szerint, ennél rövidebb időszakonként is indokolt lehet ellenőrizni.
- Jelen értékelés a készítéskor érvényben lévő jogszabályi környezet (különösképpen az ingatlanok adózására és az illetékfizetési kötelezettségére vonatkozó rendelkezések) figyelembevételével készült. Amennyiben a vonatkozó jogszabályok a értékelési szakvélemény érvényességi ideje alatt megváltoznak, úgy a értékelési szakvélemény megállapításai (különösképpen a becült érték) felülvizsgálata szükséges.

- Az ESTON ezennel legjobb tudása és meggyőződése alapján **az alábbiakat tanúsítja:**
- A **ténybeli megállapítások**, melyeket e szakvélemény tartalmaz, **igazak és helytállóak.**
- A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvélemény által tartalmazott előfeltételek határolják be, és azok az értébecslők **személyes, részrehajlástól mentes** szakértői elemzései, véleményei és következtetései.
- **Nincsenek** sem jelenlegi, sem jövőbeni **érdekeltségeink** azon eszközökben, melyek a értébecslési szakvélemény tárgyát képezik, **nem vagyunk részrehajlóak és nincsenek személyes érdekeink** egyik fél irányában sem.
- **Javadalmazásunk nem függ** az értékelt vagyontárgy értékétől, semmilyen intézkedéstől vagy eseménytől, mely e szakvéleményben foglalt elemzések, vélemények és következtetések megjelenítése vagy felhasználása eredményeként jöhet létre.
- Elemzéseink, véleményeink és következtetéseink kidolgozása és szakvéleményünk elkészítése a (TEGOVOFA-t felváltó) **TEGOVA** (The European Group of Valuers' Associations) által kidolgozott **EVS** (Európai Értékelési Szabványok), az **IVSC** (International Valuation Standards Committee) irányelvei és ajánlásai szerint, valamint a **MAISZ** (Magyar Ingatlan Szövetség) által összeállított értékelési sztenderdekkel és irányelvekkel összhangban történt.
- Nem vállalunk felelősséget a különleges gazdasági helyzetekben gyakori, a gondosan vezetett értébecslés folyamatában fel nem deríthető, előre nem jelezhető gazdasági folyamatokból eredő ingatlan értékét befolyásoló, hatások okozta értékváltozások miatt.

DRAFT REPORT



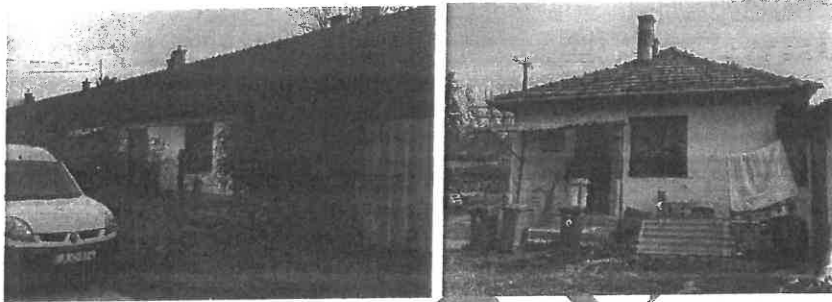
Értébecslési Szakvélemény

Azonosító: GÓDE2303501

Példány: Elektronikusan került kiadásra

ESTON International Kft.

HillSide Offices, 1123 Budapest, Alkotás u. 55-61., +36 1 877 1000, www.eston.hu, info@eston.hu



*A 2132 Göd, Kádár utca 39. (13/A). (HRSZ. 6321/1/A/4)
és a 2132 Göd, Kádár utca 37. (HRSZ. 6320/A/2)
alatt található ingatlanok értékelése*

2023. április 21.

TARTALOMJEGYZÉK

Paraméterek	3
ÉRTÉKBESZLÉSI SZÁMÍTÁSOK	5
Hozadéki értékelés Kádár utca 39.....	5
Hozadéki értékelés Kádár utca 37.....	7
Költség alapú értékelés.....	8
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ.....	11
Az értékelés folyamata	11
Technikai táblázat	11
Tulajdoni lap	14
Térképmásolat épületfeltüntetés, telekhatárok ellenőrzése	16
Építéshatósági helyzet	16
Környezetvédelmi helyzet.....	17
Ingatlanpiaci környezet.....	17
Fényképek.....	28
Piacelemzés – Pest megye lakópiac.....	34
AZ ÉRTÉKELÉS MÓDSZERTANI ALAPJAI, FELTÉTELEI	36
Az értékelésnél alkalmazott módszerek, alapelvek	36
Eszközök összehasonlító értékelése	38
Piaci érték becslése az eszközök jövedelemtermelő képessége alapján	39
A költség alapú módszer alkalmazásának feltételei	39
Az összehasonlító adatok alkalmazásának elvei	40
Fajlagos értékek korrekciója	40
KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK, TANÚSÍTVÁNY.....	41

DRAFT REPORT

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

A Göd Város Önkormányzata megbízása alapján az ESTON International Kft. elkészítette a 2132 Göd, Kádár utca 39. (hrsz. 6321/1/A/4) és a 2132 Göd, Kádár utca 37/2. (hrsz. 6320/A/2) alatt található lakóingatlanok értékelését.

Az értékelési feladat a piaci érték megállapítása **szabadpiaci forgalomban elérhető forgalmi érték megállapítása céljából**.

A két társasházi albetét nagyon rossz állapotú szociális lakás, amik felújítása gazdaságosan nem igazolható. Környezetükben hasonló lakóépületek találhatóak, forgalomképességük korlátozott, mert igény szintjük alacsony, a jelentkező kereslet hitelképessége kétséges.

Az értékelést piaci összehasonlító módszerrel nem tudtuk elkészíteni, mert nem találtunk hasonló állapotú ingatlanokat a kínálatban. Sajnos a nagyon alacsony műszaki színvonalú épületek csak, mint telekkel álló bontandó felépítmények jelentkeznek, így direkt összehasonlítást nem tudtunk végezni. A társasházi albetétekhez nem tartozik telekterület, így az építési telek bontandó felépítménnyel megközelítést sem tudtuk alkalmazni. Az ingatlanok értékét így hozamszámítás alapján áraztuk be.

A 2131 GÖD Kádár utca 39. (hrsz. 6321/1/A/4). alatti lakás piaci értékét, mindösszesen, kerekítve

3 980 000 Ft-ra, azaz

Hárommillió kilencszáznyolcvanezer Forintra

A 2131 GÖD Kádár utca 37/2. (hrsz. 6320/A/2) alatti lakás piaci értékét, mindösszesen, kerekítve

810 000 Ft-ra, azaz

nyolcszázötvenezer Forintra

becsüljük. A becsült érték **bruttó jellegű érték**, az esetleges FA-t tartalmazza és az értékelt eszköz tulajdonjogára vonatkozik!

Különleges értékelési szempontot nem vettünk figyelembe.

PARAMÉTEREK

Értékelt vagyontárgy:	lakóingatlan
Címé tulajdoni lap szerint:	2132 Göd, Kádár utca 13/A. -ajtó: 4. 2132 Göd, Kádár utca 37. ajtó: 2.
Címe természetiben:	2132 Göd, Kádár utca 39. ajtó: 4. 2132 Göd, Kádár utca 37. ajtó: 2.
GPS koordináta	47.697101842363004, 19.148287456006347
Hrsz:	6321/1/A/4 6320/A/2
Művelési ága:	lakás
Értékelt jog:	Tulajdonjog
Értékelt vagyontárgy tulajdonosa:	Göd Város Önkormányzata 2131 Göd, Pesti út 81.
Értékelt tulajdoni arány:	1/1
Értékelt készütség:	100 %
Értékelés fordulónapja:	2023. március 22.
Helyszíni szemle időpontja:	2023. március 22.
Értékelés kiadásának dátuma:	2023. április 21.

Az értékelést a következő számítások tartalmazzák, majd a mellékletben bemutatjuk az alátámasztó dokumentumokat és adatokat, amire az értékelést alapoztuk.

Munkánk során figyelembe vettük a vagyonértékelésre vonatkozó általános szabályokat, előírásokat, különös tekintettel a 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletre, mely a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szól. Mindezekon túl az értékelés elkészítése megfelel a Magyar Nemzeti Bank 11/2018. (II. 27.) számú ajánlásának.

Az ESTON számára megtiszteltetés az a lehetőség, hogy az Önök szolgálatára lehettünk. Kérjük, keressenek meg bennünket észrevételeikkel vagy kérdéseikkel, vagy ha további szolgáltatásra tartanak igényt.

Budapest, 2023. április 21.

DRAFT RIPOORT

ÉRTÉKBECSLÉSI SZÁMÍTÁSOK

Az értékelést hozam és költség módszerrel készítettük el.

A végső értéket a hozam értékelés alapján fogadtuk el.

Az érték fordulónapja 2023. március 21. volt, az értékelés készítésekor 390 Ft/€ árfolyamot használtunk.

2132 GÖD Kádár utca 39. (13/A.)

Alkalmazott módszerek:		
Piaci összehasonlító önálló fejlesztési telek	részeredmény a költségmódszerhez	2 530 E Ft
Hozam	100 % (súlyozás) – főmódszer	3 980 E Ft
Költség	0 % (súlyozás) – nem alk.	5 660 E Ft
Elfogadott becslött érték:		3 980 E Ft

2132 GÖD Kádár utca 37. ajtó:2.

Alkalmazott módszerek:		
Piaci összehasonlító önálló fejlesztési telek	részeredmény a költségmódszerhez	630 E Ft
Hozam	100 % (súlyozás) – főmódszer	810 E Ft
Költség	0 % (súlyozás) – nem alk.	1 670 E Ft
Elfogadott becslött érték:		810 E Ft

HOZADÉKI ÉRTÉKELÉS KÁDÁR UTCA 39.

Az értékelés során az értékelt eszköz jövedelemtermelő képességét is megvizsgáltuk, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítettük, amely kifejezi az eszköznek, mint üzleti befektetésnek az értékét. A számítás alapja, hogy az eszköz birtoklásából és használatából származó jövőben várható vagyoni előnyöket a vizsgálati időpontjában vesszük figyelembe.

A költségekkel csökkentett nettó bevételből a direkt költségkiszármazás módszerével határoztuk meg az ingatlan értékét.

A piaci bérleti díj meghatározásához feltérképeztük a jelenlegi tevékenységhez tartozó bérleti díj tartományokat.

Cím	Bérbeadott terület [m ²]	* Bérleti díj [€/hó]	Fajlagos bérleti díj [€/m ² /hó]	Megjegyzés
Göd, Nemeskéri-Kiss Miklós út 6. Kiadó téglalakás	28	236	8,4	Alsógödön, 2 éve épült 6 lakásos ház első emeletén bútorozatlan garzonlakás kiadó. Beépített konyhabútor, főzőlap sütővel a lakás része. Az ingatlan fűtéséről padlófűtés gondoskodik, illetve klímával
Göd, Verseny utca Kiadó téglalakás	40	246	6,2	Kiadó egy kis lakás Gödön külön kert résszel részben bútorozva. 2 havi kaukció szükséges. Munkásszállónak nem alkalmas. Csak leinformálható személynek
Göd, Vadyrág utca 1. Kiadó családi ház	100	574	5,7	Kiadó családi ház Göd kertvárosi részén, csendes aszfaltozott kis utcában, a régi kettes Duna felőli oldalán. A házban -3 szoba (20-12-12 m ²), -amerikai konyhás nappali: beépített villany tűzhely és s
Göd, Felsőgöd Kiadó családi ház	168	718	4,3	Felsőgödön csendes mellékutcában kiadó családi ház. Az épület jelenleg bútorozatlan, kiadó akár 7-8 fő részére is, akár brigádoknak is. Minimum 1 éves bérleti szerződés szükséges, illetve 2 havi kau
Göd, Rózsa utca 33. Kiadó raktárhelyiség	17	82	4,8	2023.januártól kiadó Gödön a Rózsa utcában egy társasház földszinti részén, önálló 17 négyzetméteres raktár/garázs/tároló és az előtte lévő parkolóhely. (eladási ár: 6.5 millió forint) Villany és v

* Tényleges bérbeadás esetén konkrét bérleti díj, ajánlat esetében korrigált kínálati ár!

Az elérhető bérleti díjat a rendelkezésre álló bérleti díjakat is tartalmazó adatbázisunk, valamint a szaksajtó adatai alapján határoztuk meg. Az elhelyezkedésen, megközelíthetőségen, beépítési adottságokon túl figyelembe vettük a bérbevitelhez kapcsolódó fogyasztói szokásokat is. A rendelkezésünkre álló adatok alapján

meghatároztuk a helyiségek reális bérleti díját a következők szerint:

Helyiséglista	Jellemző bérleti díj [€/m ² /hó]
lakás sorházban	4

A hozadéki értékelés során a nettó bérbeadási bevételeket a bérbeadható alapterületek, a fajlagos bérleti díj és a kihasználtság szorzataként határoztuk meg (lásd a mellékleteknél lévő táblázat adatait). A hosszútávon jellemző kihasználtságot 50 %-ban határoztuk meg.

A költségeket rendszeresen és időszakonként jelentkező kiadásokra bontottuk meg. A rendszeres kiadások közé tartozik a kiszámlázott bérleti díjak esetleges nem megfizetéséből származó kiesés, mértéke 5%, és a bérbeadót terhelő fenntartási alap, mely az éves árbevétel 0%-a, valamint a bérbeadót terhelő egyéb költség, ami az éves árbevétel 0%-a. Az ingatlan adó 0 Ft/m²/év.

Az időszakosan felmerülő költségeket annuitás számítással éves bontásban vettük figyelembe. A szerződéses és piaci áttérés közötti üreSEDÉS gazdasági hatását nem számszerűsítettük.

A fenntartási alapon túl 0,02 évente 153 E Ft értékű beruházást (150000 Ft/m²) is figyelembe vettünk. Az értékelés során az újbóli bérbeadáshoz 2 évente szükséges ingatlanügynöki díjjal is számoltunk, mely nagyságát 1 havi bérleti díjban állapítottuk meg.

Az így jelentkező becsült éves nettó jövedelemre direkt tőkésítést végeztünk, mely során a diszkont rátát 7 %-kal vettük figyelembe, a következők szerint:

Az alkalmazott diszkont ráta az elvárt hozam függvénye, melynek becslésére többféle módszer áll rendelkezésre. Jelen modellünkben a diszkont rátát abból a feltételezésből határoztuk meg, mely szerint egy bizonyos üzletbe befektető tulajdonos elvár egy olyan megtérülést, mely:

- ◆ megfelel annak a kockázatmentes hozamnak, amelyhez egy hasonló összegnek bankszámlán történő elhelyezésével, vagy államkötvénybe történő befektetésével juthat,
- ◆ továbbá fedezi azt a kockázatot, amely egy szokásos mértékű meg nem haladó kockázatú működő üzletbe történő befektetésből ered. Minél kockázatosabb egy üzlet, annál magasabbnak kell lennie a tőkekölségnek és fordítva.

A fentiek figyelembe véve a ráta kalkulációja a következő tényezőkre épült:

Számszerűsítettük a kockázatmentes tőkebefektetés hozamának értékét, valamint a nemzetközi tőkepiacon elvárt megtérülés mértékét (mely egy szokásos mértékű meg nem haladó kockázatú működő vállalatba történő befektetés elvárt kockázati prémiuma). Ezek együttes meghatározásakor 5 százalékot vettünk figyelembe.

Az így nyert átlagos kockázati megtérülési ráta arányos azzal a hozammal, melyet fejlett tőkepiaccal rendelkező országokban a befektetők az átlagos kockázatú társaságokba történő befektetés esetén várnak el. Egy magyarországi befektetés tulajdonosa a fenti hozamon kívül igényt tarthat kockázati prémiumra is, mely pótlólagos hozam megfelel a hazai befektetésnél jelentkező ország-, ágazat- és vállalati kockázat mértékének.

A következőt nem a magyarországi befektetések kockázati prémiuma azon befektetők elvárásai alapján, akik magyarországi társaságokban szeretnének részesedést szerezni. A gazdasági stabilizáció előrehaladtával ez a prémium csökken, ezért a diszkontráta felépítésénél 1 %-ot vettünk figyelembe.

Az adott szektorba, illetve társaságba történő befektetés kockázatának mértékét, esetünkben 1%-ban becsültük, melynek során figyelembe vettük az ingatlan speciális helyzetét. A fentiek alapján a diszkont tényező 7%-ra adódott.

Az ingatlanra így kapott (hozam alapú) becsült érték kerekítve 3 980 E Ft-ra adódott.

A számítás részletei a következők:

2132 GÖD, KÁDÁR UTCA 39. (13/A). (HRSZ. 6321/1/A/4); 2132 GÖD, KÁDÁR UTCA 37. (HRSZ. 6320/A/2)

Ingatlan alapadatai I.								
Ingatlan címe: 2132 GÖD Kádár utca 39. (13/A)								
Tulajdonos: Göd Város Önkormányzata								
Helyrajzi szám	6321/1/A/4	Ingatlan-nyilvántartási besorolása:				Fordulónap	2023.04.13	
Telekmagyság [m2]	0	Ingatlan jelenlegi funkciója:				lakás		
Ingatlan alapadatai II.			Input adatok I.				Bevételek	
Helységi lista	Összes építészeti nettó terület	Összes bérbeadható terület [m2]	Bérelti díj		Bérelti szerződés hossza	Kihasználtság [%]	Havi nettó bevétel a kihasználtság függvényében [Ft/hó]	Éves nettó bevétel a kihasználtság függvényében [Ft/év]
			[€/m2/hó]	[Ft/m2/hó]				
lakás - sorházban	51	51	4	1 560	5	50%	39 780 Ft	477 360 Ft
Összesen:	51	51	4,00				39 780 Ft	477 360 Ft
Piaci feltételezések								
Deviza árfolyam	390 HUF / EUR				Kiadások			
Tőkésítési ráta	7,00%							
RENDSZERES KIADÁSOK								
Bérelési veszteség miatti díjkiosztás	5,00%				Havi kiadás [Ft/hó]	Éves kiadás [Ft/év]		
Bérbeadott terhelő fenntartási alap	0,00%				1 965 Ft	23 868 Ft		
Bérbeadott terhelő egyéb költség	0,00%				0 Ft	0 Ft		
Bérbeadott terhelő ingatlanadó	0 Ft/m ² /év				0 Ft	0 Ft		
ÖSSZES RENDSZERES KIADÁS					0 Ft	0 Ft		
						23 868 Ft		
IDŐSZAKONKÉNT KELETKEZŐ KÖLTSÉGEK ANNUITÁSSAL ÉVENTE FIGYELEMBE VÉVE								
Beruházások	150 000 Ft/m ²	2,0% évente		Közszaki kiadás [Ft]	Annuitás [Ft/év]			
Kiadatlan terület szerződési díja	0%	kiadatlan	0,00 €	0 €	153 000 Ft	153 000 Ft		
Ingatlan-nyilvántartási díjak	1 havi bérelti díj		2 évente	0,553091787	0 Ft	0 Ft		
IDŐSZAKOS KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN					39 780 Ft	22 002 Ft		
Lakhatóvá tétel költsége						175 002 Ft		
BEVÉTELEK ÉS KIADÁSOK KÜLÖNBÖZETE						278 490 Ft		
BECSÜLT HOZADÉKI ÉRTEK								3 978 429 Ft
BECSÜLT HOZADÉKI ÉRTEK kerekítve								3 980 000 Ft

HOZADÉKI ÉRTÉKELÉS KÁDÁR UTCA 37.

A Kádár utca 37. belső udvari lakás értékelését hasonló módon végeztük a számolótábla a következő:

Ingatlan alapadatai I.								
Ingatlan címe: 2132 GÖD Kádár utca 37. ajtó:2.								
Tulajdonos: Göd Város Önkormányzata								
Helyrajzi szám	6320/A/2	Ingatlan-nyilvántartási besorolása:				Fordulónap	2023.04.13	
Telekmagyság [m2]	0	Ingatlan jelenlegi funkciója:				lakás		
Ingatlan alapadatai II.			Input adatok I.				Bevételek	
Helységi lista	Összes építészeti nettó terület	Összes bérbeadható terület [m2]	Bérelti díj		Bérelti szerződés hossza	Kihasználtság [%]	Havi nettó bevétel a kihasználtság függvényében [Ft/hó]	Éves nettó bevétel a kihasználtság függvényében [Ft/év]
			[€/m2/hó]	[Ft/m2/hó]				
lakás - udvarból nyíló	17	17	3	1 170	5	50%	9 945 Ft	119 340 Ft
Összesen:	17	17	3,00				9 945 Ft	119 340 Ft
Piaci feltételezések								
Deviza árfolyam	390 HUF / EUR				Kiadások			
Tőkésítési ráta	7,00%							
RENDSZERES KIADÁSOK								
Bérelési veszteség miatti díjkiosztás	5,00%				Havi kiadás [Ft/hó]	Éves kiadás [Ft/év]		
Bérbeadott terhelő fenntartási alap	0,00%				497 Ft	5 967 Ft		
Bérbeadott terhelő egyéb költség	0,00%				0 Ft	0 Ft		
Bérbeadott terhelő ingatlanadó	0 Ft/m ² /év				0 Ft	0 Ft		
ÖSSZES RENDSZERES KIADÁS					0 Ft	0 Ft		
						5 967 Ft		
IDŐSZAKONKÉNT KELETKEZŐ KÖLTSÉGEK ANNUITÁSSAL ÉVENTE FIGYELEMBE VÉVE								
Beruházások	150 000 Ft/m ²	2,0% évente		Közszaki kiadás [Ft]	Annuitás [Ft/év]			
Kiadatlan terület szerződési díja	0%	kiadatlan	0,00 €	0 €	51 000 Ft	51 000 Ft		
Ingatlan-nyilvántartási díjak	1 havi bérelti díj		2 évente	0,553091787	0 Ft	0 Ft		
IDŐSZAKOS KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN					9 945 Ft	5 500 Ft		
Lakhatóvá tétel költsége						56 500 Ft		
BEVÉTELEK ÉS KIADÁSOK KÜLÖNBÖZETE						56 873 Ft		
BECSÜLT HOZADÉKI ÉRTEK								812 471 Ft
BECSÜLT HOZADÉKI ÉRTEK kerekítve								810 000 Ft

KÖLTSÉG ALAPÚ ÉRTÉKELÉS

Költség alapú értékeléssel ellenőriztük a fenti eredményt.

A becsléshez felhasználtuk az Építőipari költségbecslési segédlet 2022-es kiadását, illetve iparági tapasztalatainkra is hagyatkoztunk.

Különválasztottuk az épületeket funkció és műszaki tartalom szerint, egyesével fajlagos építési költségeket állapítottunk meg, majd az ingatlan jellegének és állagának megfelelő avulással korrigáltuk ezeket.

Külön kezelendő tétel a telek, amelynek értékét a piaci összehasonlító módszerrel határoztuk meg.

sor	Cím	Fejlesztési telek [m2]	Szint-területi mutató [m2/m2]	* Ár [E Ft]	** Fajlagos [Ft/m2]	Megjegyzés
1	Göd, Alsógöd Eladó egyéb telek	3 000	0,03	9 000	100 000	Alsógödön, jó közlekedés mellett eladó egy 3000 nm-es zárt kerti telek. Közművek nélkül.
2	Göd, Alsógöd Eladó lakóvezetési telek	183 391	1,20	1 733 940	7 879	Megvételre kínálok Gödön, egy 183 390 nm-es belterületi, ipari és kereskedelmi célra szolgáló telket, a gödi Samsung gyárral szemben. közművek a környéken Az építési övezetre vonatkozó építési előírások a következők: Besorolás: Cip-1 beépítési mód:
3	Göd, Mayerffy József utca 18. Eladó lakóvezetési telek	1 333	0,51	40 500	59 574	Eladó Lf-2 besorolású lakóvezetési összközműves építési telek. Beépíthetőség 30% oldalhatárossan, 5m építménymagasság engedett. 2 egység építhető.
4	Göd, Zrínyi Miklós utca Eladó lakóvezetési telek	1 553	0,51	49 500	62 491	Budapesttől 20-25 kilométerre a 2A útról lehajtva néhány percre található tehermentes telek tulajdonostól eladó. A telken található egy 1978-ban épült lakóház, mely erősen felújítandó/bontásra ítélt. Vezetékes víz, villany, gáz, csatorna a házig beve
5	Göd, Ózapó utca Eladó lakóvezetési telek	736	0,43	25 110	79 342	Göd Nevelek részén, az Ózapó utcában eladó egy lakóvezetési építési telek. A telek aszfaltos utcában helyezkedik el, kissé lejtős, így panoráma nyílik a környező dombokra és hegyekre. Kiváló lehetőség építési vállalkozóknak is, mivel Lf-3-as az öveze
6	Göd, Pesti út Eladó lakóvezetési telek	1 073	0,60	37 710	58 574	Megvételre kínálok Göd központi részén, a Pesti útról megközelíthető, 1073 m2-es építési telket. A telek 1073m2, VT-8 sorházas besorolású, bontandó ház található rajta ami körülbelül 60 m2-es, villany és csatorna nincs/víz csatorna van; a terület nő
7	Göd, Pacsirta út Eladó lakóvezetési telek	758	0,43	26 910	82 561	Tehermentes, üres, építési telek eladó! közművek telken belül Eladó Lf3 övezeti besorolású, 25% beépíthetőségű, tereprendezett 758 m2-es üres telek, Göd Neveleki részén. Az ingatlan 1/1-es tulajdoni jogviszonnyal, tehermentesen eladó, igény esetén tar
8	Göd, Alsógöd Eladó lakóvezetési telek	605	0,43	22 950	88 218	Gödön, kertvárosi részen 605 nm-es, belterületi építési telek eladó, teljes közművel. A telek egy nagy telek megosztásából lett kialakítva, a használatmegosztás elkészült, földhivatalban be lett jegyezve. Az eladó terület nyeles telek, az utcától táv
9	Göd, Munkácsy Mihály utca Eladó lakóvezetési telek	280	0,43	11 070	91 944	Eladó egy 22,7 m X 12 m építési telek. Nagyobb telek leválasztott része, külön utcafronttal, építésre alkalmas két szinten (max. 6 m magasságú épület, 15nm garázs előírás). A telekhatár módosítható a felhasználási célnak megfelelően, még nincs levála
10	Göd, Pesti út 159. Eladó lakóvezetési telek	558	0,51	27 900	98 039	Göd belterület dunai oldalán építési telek eladó. Víz, csatorna, villany a telekhatáron belül. Lakóépület illetve szolgáltató épület egyaránt építhető (VT8). 30% beépíthetőséggel, tulajdonostól eladó.

2132 GÖD, KÁDÁR UTCA 39. (13/A). (HRSZ. 6321/1/A/4); 2132 GÖD, KÁDÁR UTCA 37. (HRSZ. 6320/A/2)

Korrekciók – mindkét ingatlanra:

Ingtalan címe	2132 GÖD Kádár utca 39. (13/A.) 6321/1/A/4 lakás	Göd, Mayerffy József utca 18. Eladó lakóövezeti telek	Göd, Zrínyi Miklós utca Eladó lakóövezeti telek	Göd, Pesti út Eladó lakóövezeti telek
adat sorszám		3	4	6
Telek [m ²]	200	1 333	1 553	1 073
Bruttó ráépíthető szintterület [m ²]	120	680	792	644
* Ár [E Ft]		40 500	49 500	37 710
Fajlagos [E Ft/m ²]	Értékel	59 559	62 500	58 556
Korrekciós tényezők[±%]				
Mikro-lokáció	környezet	roppant kedvezőtlen -50%	roppant kedvezőtlen -50%	roppant kedvezőtlen -50%
Használati index	társasház elméleti telekhányad csak	nem jellemző -20%	nem jellemző -20%	nem jellemző -20%
Építéshatósági besorolás	lakó	hasonló3 0%	hasonló4 0%	hasonló6 0%
Telekméret	adott	nagyobb 5%	nagyobb 5%	nagyobb 5%
** Korrigált fajl. ár [Ft/raépíthető m ²]		20 846	21 875	20 495
Átlagos kor. fajlagos ár	21 072	Ft/m ²		
Piaci érték	2 528 640	Ft		
Kerekítve	2 529 000	Ft	12643,2	

Az ingatlan értéke 120 m² fejlesztési telekterületet és 21072 Ft/m² fajlagos értéket figyelembe véve, kerekítve 2529 E Ft-ra adódott.

* Tényleges értékesítés esetén eladási ár, ajánlat esetében korrigált kínálati ár

A kínálati korrekció mértéke esetünkben 10 % volt.

** Bruttó ráépíthető szintterületre számolt fajlagos érték.

Ingtalan címe	2132 GÖD Kádár utca 37. ajtó:2. 6320/A/2 lakás	Göd, Mayerffy József utca 18. Eladó lakóövezeti telek	Göd, Zrínyi Miklós utca Eladó lakóövezeti telek	Göd, Pesti út Eladó lakóövezeti telek
adat sorszám		3	4	6
Telek [m ²]	50	1 333	1 553	1 073
Bruttó ráépíthető szintterület [m ²]	30	680	792	644
* Ár [E Ft]		40 500	49 500	37 710
Fajlagos [E Ft/m ²]	Értékel	59 559	62 500	58 556
Korrekciós tényezők[±%]				
Infrastruktúra		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Mikro-lokáció	környezet	roppant kedvezőtlen -50%	roppant kedvezőtlen -50%	roppant kedvezőtlen -50%
Építéshatósági besorolás	lakó	hasonló3 0%	hasonló4 0%	hasonló6 0%
Telekméret	adott	nagyobb 5%	nagyobb 5%	nagyobb 5%
Jogi szempontok	társasház elméleti telekhányad	nem jellemző -20%	nem jellemző -20%	nem jellemző -20%
** Korrigált fajl. ár [Ft/raépíthető m ²]		20 846	21 875	20 495
Átlagos kor. fajlagos ár	21 072	Ft/m ²		
Piaci érték	632 160	Ft		
Kerekítve	630 000	Ft	12643,2	

Az ingatlan értéke 30 m² fejlesztési telekterületet és 21072 Ft/m² fajlagos értéket figyelembe véve, kerekítve 630 E Ft-ra adódott.

* Tényleges értékesítés esetén eladási ár, ajánlat esetében korrigált kínálati ár

A kínálati korrekció mértéke esetünkben 10 % volt.

** Bruttó ráépíthető szintterületre számolt fajlagos érték.

Költségszámítási táblák:

Ingatlan	Bruttó / Nettó terület [m ²]	Újraelállítási új érték		Avulás [%]					Felépít-mény költség alapú értéke [E Ft]
		[E Ft/m ²]	[E Ft]	fizikai romlás	funkcio- nális	környe- zeti	gazda- sági avulás	teljes avulás	
2132 GÖD Kádár utca 39. (13/A.)									
lakás - sorházban	51	350	17 850	70%	10%	35%	0%	82,45%	3 133
Összes épület, éitmény érték									3 133
Telek értéke kere-kítve [E Ft]									2 530
Becsült költség alapú érték kere-kítve [E Ft]									5 660

Ingatlan	Bruttó / Nettó terület [m ²]	Újraelállítási új érték		Avulás [%]					Felépít-mény költség alapú értéke [E Ft]
		[E Ft/m ²]	[E Ft]	fizikai romlás	funkcio- nális	környe- zeti	gazda- sági avulás	teljes avulás	
2132 GÖD Kádár utca 37. ajtó:2.									
lakás - udvarból nyíló	17	350	5 950	70%	10%	35%	0%	82,45%	1 044
Összes épület, éitmény érték									1 044
Telek értéke kere-kítve [E Ft]									630
Becsült költség alapú érték kere-kítve [E Ft]									1 670

DRAFT

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ
AZ ÉRTÉKELÉS FOLYAMATA

A helyszíni szemle dátuma: 2023. március 22. volt, a Megbízó részéről Juhász Anita vett részt rajta, az értékelést Martonosiné Farkas Éva készítette.

Az értékelés típusa teljes helyszíni szemlén alapuló értékelés.

Az értékeléskor a következő kapott adatokat vettük figyelembe: tulajdoni lap, térképmásolat, alaprajzok, a Megbízótól kapott információk.

Az értékeléskor a következő nyilvános adatokat vettük figyelembe: szabályozás, helyi iroda konzultáció, összehasonlító adatok.

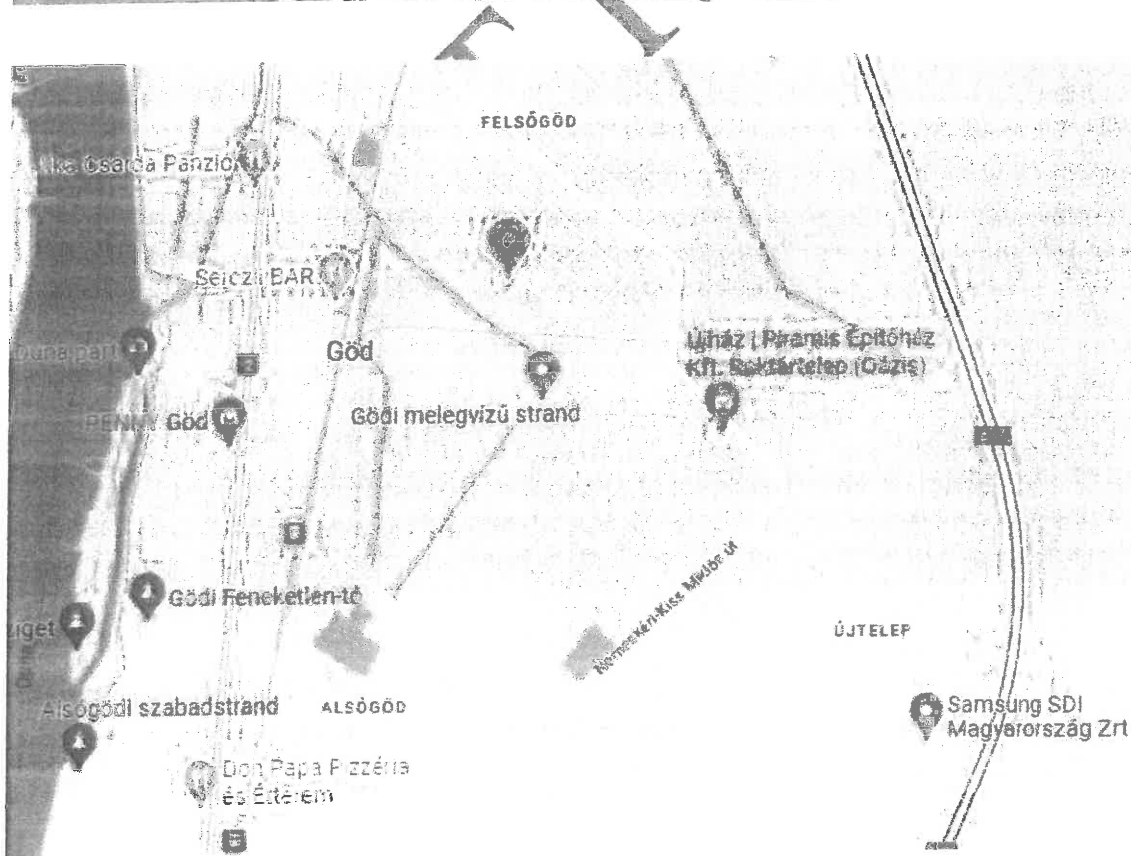
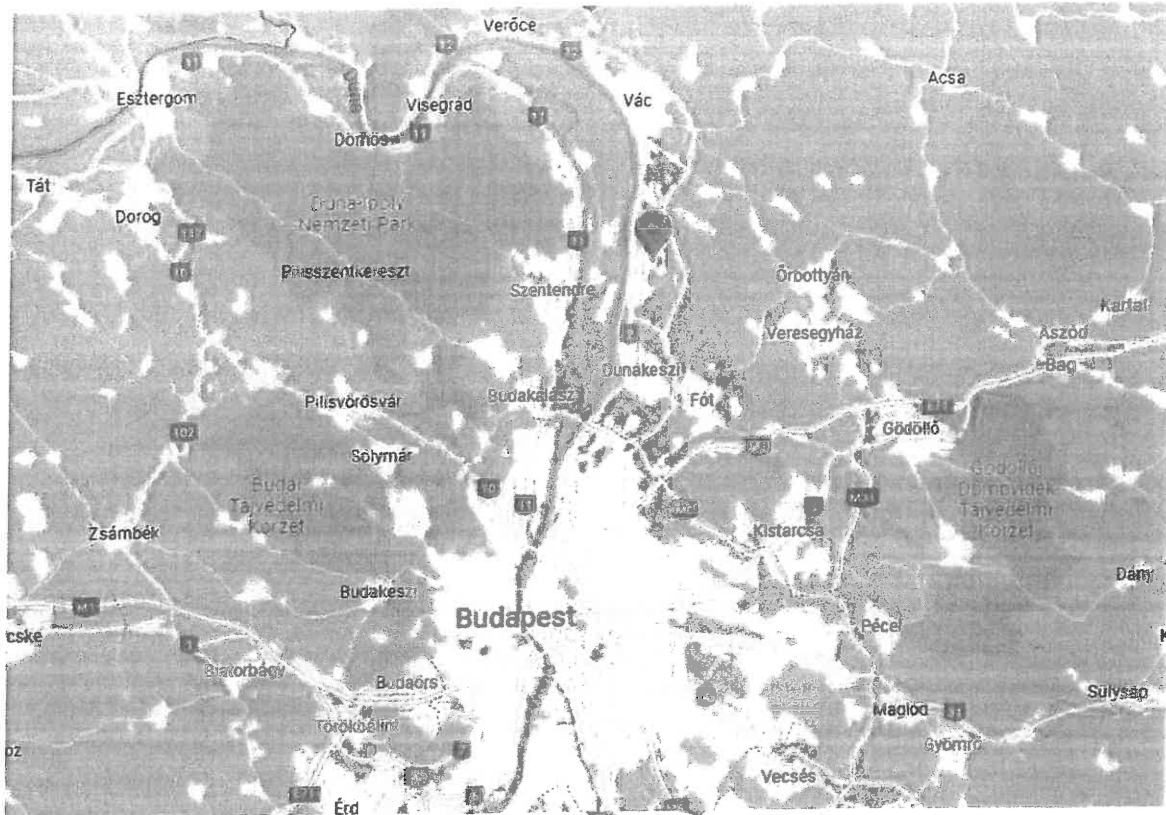
TECHNIKAI TÁBLÁZAT

Ingatlan	Telek terület [m ²]	Forrás nettó terület [m ²]	Vagyonelem érték	
			Fajlagos [Ft/m ²]	Becsült [E Ft]
2132 GÖD Kádár utca 39. (13/A.)				
Telek, hrsz. 6321/1/A/4	0		0	0
lakás - sorházban		50,55	78 734	3 980
Összesen	0	51		3 980
Kerekítve				3 980

Ingatlan	Telek terület [m ²]	Forrás nettó terület [m ²]	Vagyonelem érték	
			Fajlagos [Ft/m ²]	Becsült [E Ft]
2132 GÖD Kádár utca 37. ajtó:2.				
Telek, hrsz. 6320/A/2	0		0	0
lakás - udvarból nyíló		17,00	47 647	810
Összesen	0	17		810
Kerekítve				810

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés során a korrekciót a nettó terület-egyenértékre végeztük el. A redukált terület adatokat az értékelte ingatlan és a piaci összehasonlító adatok jellemző szerkezete, igény szintje alapján határoztuk meg. A redukálás célja a piaci összehasonlító ingatlanok adatai és az értékelte ingatlan adatainak harmonizálása.

ELHELYEZKEDÉSI TÉRKÉP





DRAFT

TULAJDONI LAP

Elektronikusan előtöltve:
Lechner Nonprofit Kft. - FöldhivatalPest Vármegyei Kormányhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/3580/2023

2023.01.31

GÖD

Belterület 6321/1/A/4 helyrajzi szám

Társasház különlap

2132 GÖD Kádár utca 13/A. ajtó:4.

IRÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszméi hányad	tulajdoni forma
lakás	50.55	1 1	249/1000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 63011/1994.05.27				

2. bejegyző határozat: 63011/1994.05.27

Társasház

Önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

H R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 63011/1994.05.27

jogcím: tulajdonbaadás 54766/1991.

jogállás: tulajdonos

név: GÖD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2131 GÖD Pestí út 81.

törzsszám: 15721106

H R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 30770/3/2017/2016.11.28

Önálló szöveges bejegyzés perindítás tényének feljegyzése Szunyogh Lászlóné felperesnek Göd Város Önkormányzata alperes ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Dunakeszi Járásbíróság 3.P.20.894/2016/7-II. számú végzése alapján.

As E-hiteles tulajdoni lap' másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE

Pest Vármegyei Köormányhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám:30005/3582/2023
2023.01.31

GÖD

Belterület 6320/A/2 helyrajzi szám

társasház különlap

2132 GÖD Kádár utca 37. ajtó:2.				
I RÉSZ				
megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszméi hányad	tulajdoni forma
lakás	17	1	962/1000	önkormányzati
Bejegyzés határosat: 27672/2004.07.20				
2. bejegyzés határosat: 37672/2004.07.20				
Társasház				
Önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.				
II RÉSZ				
4. tulajdoni hányas: 1/1				
bejegyzés határosat, érkezési idő: 34284/2/2017.02.10				
jogcím: ajándékozás				
utalás: II /2-2.				
jogállás: tulajdonos				
név: GÖD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA				
cím: 2131 GÖD Pesti út E1.				
törzsszám: 15721106				
III RÉSZ				
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST				

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE

A tulajdonviszony rendezett, tulajdonos: Göd Város Önkormányzata (2131 Göd, Pesti út 81.)

Értékelt tulajdoni arány: 1/1

Címe: tulajdoni lap száma: 2132 Göd, Kádár utca (13/A.) ajtó: 4.; 2132 Göd, Kádár utca 37. ajtó: 2.

Művelési ága: lakás

A tulajdoni lapok dátuma 2023. január 31., ami megfelel az értékelés céljaként megjelöltnek.

Az ingatlan tulajdoni lapja tartalmaz az ingatlan forgalomképességét befolyásoló bejegyzést.

A tulajdoni lapon a következő bejegyzések szerepelnek:

2132 Göd, Kádár utca 37. ajtó: 4. hrsz: 6321/1/A/4

Önálló szöveges bejegyzés perindítás tényének feljegyzése Szunyogh Lászlóné felperesnek Göd Város Önkormányzata alperes ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Dunakeszi Járásbíróság 3.P.20.894/2016/7-II. számú végzése alapján.

A perfeljegyzés tényét nem tekintettük értékmódosító tényezőnek, mert nem kaptunk a megbízótól olyan információt, ami az értékesítést akadályozta volna a perfeljegyzéssel kapcsolatban.

A becsült piaci érték tehermentes állapotra vonatkozik.

Az ingatlan hasznosítása megfelel a földhivatali besorolásának.

TÉRKÉPMÁSOLAT ÉPÜLETFELTÜNTETÉS, TELEKHATÁROK ELLENŐRZÉSE

Pest Vármegyei Kormányhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2023.03.27 15:41:32

Helyrajza szám: GÖD belterület 6321/1

Megrendelés szám: 7/330/2023

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 21983350002023



A felépítmények használatbavételi engedéllyel rendelkeznek.

ÉPÍTÉSÁLLÁSI HELYSZET

Az illetékes önkormányzat tájékoztatása alapján az értékelt ingatlanra vonatkozó szabályozási előírásokat az önkormányzat 2016. (XII.9.) rendelete tartalmazza, mely alapján az értékelt ingatlanra a következő főbb beépítési paraméterek vonatkoznak:

Övezeti besorolás:	Lke-5-1 kertvárosias lakóterület
Beépítési mód:	Oldalhatáron álló
Beépíthetőség max.:	30 %
Építménymagasság max.:	5 méter
Szintterületi mutató:	0,6 m ² /m ²
Minimális zöldfelület:	50 %
Minimális telekméret:	720 m ²

A jelenlegi beépítés megfelel a szabályozásnak, a terület további jelentősebb fejlesztési potenciállal nem rendelkezik.



Forrás: <https://or.njt.hu/eli/v01/731102/r/2016/24>

KÖRNYEZETVÉDELMI HELYZET

Az ingatlan környezetvédelmi helyzete vélelmezhetően rendezett. Az ingatlan helyszíni bejárása során pusztán szemrevételezéssel környezetszennyezési kockázat nem volt azonosítható. A szakvéleményben közölt becsült értékek környezetszennyezéstől mentes állapotra vonatkoznak.

INGATLANPIACI KÖRNYEZET

A régió általános ingatlanpiaci helyzete jelenleg élénk, keresleti, a település gazdasági fejlesztésének köszönhetően nagy kereslet mutatkozik telephelykialakításra alkalmas telkek, átalakítható telephelyek, illetve munkásszállás hotel kialakítására alkalmas ingatlanok iránt.

Az értékelés során Göd területén és környezetében gyűjtöttünk iroda, nagy alapterületű üzlethelyiségek adatait.

Felépítményes ingatlanok között viszonylag nagy volt a szórás (150-424 E Ft/m²) az ingatlanok elhelyezkedése, műszaki állapota, és a felépítmény/telkek viszonya miatt. A korrekció során a felépítmények állapotát, méretét, elhelyezkedését figyelembe vettük.

Az értékelésben felhasznált összehasonlító adatok a következők

ingatlan.com

 Lovack Tamás
DUNAKESZI
INGATLANKÖZPONT


+36 20 559 3395


Göd, Felsőgöd

Kiadó családi ház

Ár havonta	Alapterület	Telekterület	Szobák
350 000 Ft	168 m²	1260 m²	5
Ingatlan állapota	jó állapotú	Akadálymentesített	nincs megadva
Építés éve	nincs megadva	Fürdő és wc	külön és egyben is
Komfort	duplakomfortos	Kilátás	udvari
Épület szintjei	2	Tetőtér	beépített
Légkondicionáló	nincs megadva	Pince	nincs
Bútorozott	részben	Kisállat	hozható
Köthözhető	nincs megadva	Dohányzás	nincs megadva
Min. bérleti idő	nincs megadva	Parkolás	udvari beálló - benne van az árban
Átlag gázfogyasztás [Ⓢ]	nincs megadva	Fűtés	gázkazán, padlófűtés
Átlag áramfogyasztás [Ⓢ]	nincs megadva	Napelem	nincs megadva
Rezsiköltség	nincs megadva	Szigetelés	nincs megadva



2132 GÖD, KÁDÁR UTCA 39. (13/A). (HRSZ. 6321/1/A/4); 2132 GÖD, KÁDÁR UTCA 37. (HRSZ. 6320/A/2)

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád

<https://ingatlan.com/33504883/myeozrtatas>

Közös költség **nincs megadva** Energiatanúsítvány **nincs megadva**
Felsőödön csendes mellékutcában kiadó családi ház.

Az épület jelenleg bútorozatlan, kiadó akár 7-8 fő részére is, akár brigádoknak is.

Minimum 1 éves bérleti szerződés szükséges, illetve 2 havi kaució. Az ingatlan azonnal költözhető.

Megtekinthető telefonos időpont-egyeztetés alapján: Lovack Tamás



Tipp: Ha a hirdetés féltrevezető adatait tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33504883>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

DRAFT

ingatlan.com

Magánszemély



+36 70 554 5953

Göd, Vadvirág utca 1.

Kiadó családi ház

Ár havonta	Alapterület	Telekterület	Szobák
280 000 Ft	100 m ²	1000 m ²	3
Ingotlan állapota	felújított	Akadálymentesített	nem
Építés éve	2001 és 2010 között	Fürdő és wc	külön helyiségben
Komfort	összkomfortos	Kilátás	kerthe néz
Épület szintjei	földszintes	Tetőtér	nem beépíthető
Légkondicionáló	nincs megadva	Pince	van
Bútorozott	részben	Kisállat	hozható
Köthözhető	azonnal	Dohányzás	nem megengedett
Min. bérleti idő	12 hónap	Parkolás	önálló garázs
Átlag gázfogyasztás ①	nincs megadva	Fűtés	gázkazán
Átlag áramfogyasztás ①	nincs megadva	Napelem	nincs megadva
Rezsiköltség	nincs megadva	Szigetelés	nincs megadva
Közös költség	nincs megadva	Energiatanúsítvány	nincs megadva

Kiadó családi ház Göd kertvárosi részén, csendes összefazott kis utcában, a régi keses Duna felőli oldalán.

A házban

-3 szoba (20-12-12 m²),

-amerikai konyhas nappali: beépített villany tűzhely és sütő, hűtő, gránit egy tálcás mosogató,

-étkező részleg: nagy étkező asztal 6 székkal,

-kádás fürdőszoba valamint külön WC található.

A szobákban laminált parketta a ház többi részén pedig járólapp van. Fűtés cirkóval történik.

A telek összközműves.

A kertben sok a füves terület, melyet termő gyümölcsfák tarkítanak. Illetve nagy szerelő althás garázzsal is rendelkezik, de több autó is tud parkolni kerten belül.

A ház azonnal köthözhető, két havi kaució és egy havi bérleti díj ellenében.

Maximum 6 főnek

Családoknak 350 ezer + rezsi

Cégeknek 395 ezer + rezsi

Tipp: Ha a hirdetés főbevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33168943>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád

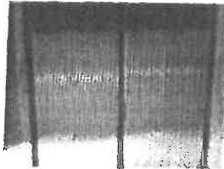
<https://ingatlan.com/33324303/hyomznitas>

ingatlan.com

Magánszemély



+36 20 922 8263

**Göd, Rózsa utca 33.**

Kiadó raktárhelyiség

Ár havonta	Alapterület	Telekterület
40 000 Ft	17 m²	17 m²
Emelet	földszint	Min. bérleti idő
Épület szintjei	3	1 hónap
Költözhető	azonnal	Energiatanúsítvány
		JJ

2023.januártól kiadó Gödön a Rózsa utcában egy társasház földszinti részén, önálló 17 négyzetméteres raktár/garázs/tároló és az előtte lévő parkolóhely. (eladási ár: 6.5 millió forint)

Villany és víz bekötve. A tároló szigetelt.

Belső méret: 5,25 méter x 3,25 méter.
Magasság: 2,8 méter

Ajtó belső mérete:
magasság: 2,03 méter
szélesség: 1,96 méter azéles.

Bérleti díj: 100 euro (fizethető forintban is) amely magában foglalja a közös költséget (közös költség tartalmazza a villany és vízfogyasztást)

További részletekkel kapcsolatban kérem keressen?

DK

ingatlan.com

Magánszemély



+36 30 361 2449

Göd, Verseny utca

Kiadó téglalakás

Ár havonta	Alapterület	Szobák	
120 000 Ft	40 m ²	1	
Ingatlan állapota	nincs megadva	Akadálymentesített	nincs megadva
Építés éve	nincs megadva	Fürdő és wc	nincs megadva
Komfort	nincs megadva	Tájolás	nincs megadva
Emelet	nincs megadva	Kilátás	nincs megadva
Épület szintjei	nincs megadva	Erkély mérete	5 m ²
Lift	nincs megadva	Kertkapcsolatos	nincs megadva
Belmagasság	nincs megadva	Tetőtér	nincs megadva
Légkondicionáló	nincs megadva	Gépesített	nincs megadva
Bútorozott	nincs megadva	Kisállat	nincs megadva
Költözhető	nincs megadva	Dohányzás	nincs megadva
Min. bérleti idő	nincs megadva	Parkolás	nincs megadva
Átlag gázfogyasztás Ⓞ	nincs megadva	Fűtés	nincs megadva
Átlag áramfogyasztás Ⓞ	nincs megadva	Szigetelés	nincs megadva
Rezsiköltség	nincs megadva	Energia tanúsítvány	nincs megadva
Közös költség	nincs megadva		

VRT

Kiadó egy kis lakás Gödön külön kert részrel részben bútorozva. 2 havi kaució szükséges.

DK

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád

<https://ingatlan.com/33512467/hyomxms>

ingatlan.com

Magánszemély



+36 30 694 0352

**Göd, Nemeskéri-Kiss Miklós út 6.**

Kiadó téglalakás

	Ár havonta 115 000 Ft	Alapterület 28 m ²	Szobák 1
Ingatlan állapota	újszerű	Akadálymentesített	nincs megadva
Építés éve	2021	Fürdő és wc	nincs megadva
Komfort	nincs megadva	Tájolás	nincs megadva
Emelet	1	Kilátás	nincs megadva
Épület szintjei	2	Erkély mérete	nincs megadva
Lift	nincs megadva	Kerékpáros	nincs megadva
Belmagasság	nincs megadva	Tetőtér	nincs megadva
Légtudicionáló	nincs megadva	Gépesített	nincs megadva
Bűtorozott	nincs megadva	Kisállat	nincs megadva
Köthözhető	nincs megadva	Dohányzás	nincs megadva
Min. bérleti idő	nincs megadva	Parkolás	nincs megadva
Átlag gázfogyasztás ©	nincs megadva	Fűtés	gázkazán, hőszivattyú

DK

ART

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád

<https://ingatlan.com/33512467/helyrebitas>

Átlag áramfogyasztás  nincs megadva Szigetelés nincs megadva

Rezsiköltség nincs megadva Energiatanúsítvány nincs megadva

Közös költség nincs megadva

Alsógödön, 2 éve épült 6 lakásos ház első emeletén bútorozatlan garzonlakás kiadó. Beépített konyhabútor, főzőlap sütővel a lakás része. Az ingatlan fűtéséről padlófűtés gondoskodik, illetve klímával is rendelkezik, a fűtés akár ezzel is megoldható. Fürdője zuhanyzós. Május 1-től költözhető. Kérem ingatlanközvetítőket ne keressenek! Köszönöm!



Tipp: Ha a hirdetés féltrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33512467>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

DRAFT RIPCORT

ingatlan.com

Dávid Gábor
Város-ingatlaniroda

+36 70 395 9545

Göd, Pesti út
Eladó lakóövezeti telekÁr
41,90 millió FtTelekterület
1073 m²

Beépíthetőség	nincs megadva	Víz	van
Szintterületi mutató	nincs megadva	Gáz	nincs megadva
Bruttó szintterület	nincs megadva	Csatorna	nincs megadva
Villany	nincs megadva		

Mégvétre kínálom Göd központi részén, a Pesti útról megközelíthető, 1073 m²-es építési telket.

A telek 1073m², VT-8 sorházas besorolású, bontandó ház található rajta ami körülbelül 60 m²-es, villany és csatorna nincs/víz csatorna van; a terület növény irtást igényel
A telek adottságából fakadóan két ikerház építése megengedett és lehetséges.

- A megengedett legnagyobb beépíthetőség 30%.
- A szintterületi mutató 0,6
- Legnagyobb beépíthetőség terepszint alatt 30%
- A legkisebb kialakítandó zöldterület 25%
- Legnagyobb épületmagasság 6 m

A telek 18 méter széles és 59 méter hosszú.

Ára: 52M Ft



2132 GÖD, KÁDÁR UTCA 39. (13/A). (HRSZ. 6321/1/A/4); 2132 GÖD, KÁDÁR UTCA 37. (HRSZ. 6320/A/2)

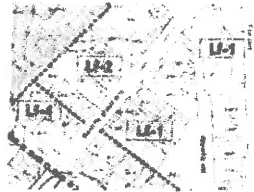
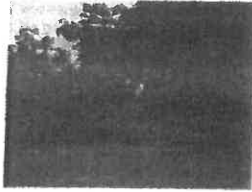
ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád

<https://ingatlan.com/332310/9/nyomtatas>

ingatlan.com

Holman Gábor
Lehar Invest Kft.

+36 30 964 2900



Göd, Mayerffy József utca 18.

Eladó lakóvezeteli telek

Ár	45 millió Ft	Telekterület	1333 m ²
Beépíthetőség	30%	Víz	nincs megadva
Szintterületi mutató	nincs megadva	Gáz	nincs megadva
Bruttó szintterület	nincs megadva	Csatorna	nincs megadva
Villany	nincs megadva		

Eladó Lf-2 besorolású lakóvezeteli összközműves építési telek. Beépíthetőség 30 % oldalhatárosan, 5m építménymagasság engedett. 2 egység építhető.

Tipp: Ha a hirdetés féltrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33231079>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

DRAFT

ingatlan.com

Magánszemély



+36 70 942 3369

Göd, Zrínyi Miklós utca

Eladó lakóvezeteli telek

	Ár		Telekterület
	55 millió Ft		1553 m ²
Beépíthetőség	30%	Víz	van
Szintterületi mutató	nincs megadva	Gáz	van
Bruttó szintterület	nincs megadva	Csatorna	van
Villany	van		

Budapesttől 20-25 kilométerre a 2A útról lehajtvá néhány percre található tehermentes telek tulajdonostól eladó.

A telken található egy 1978-ban épült lakóház, mely erősen felújítandó/bontásra ítélt.

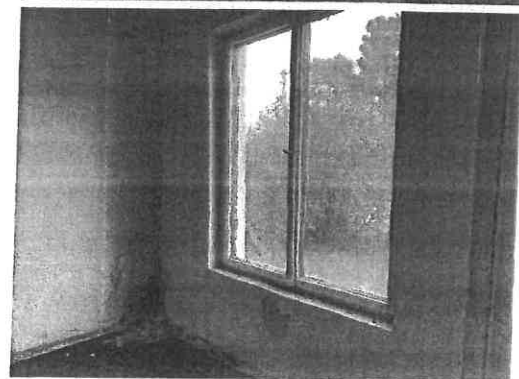
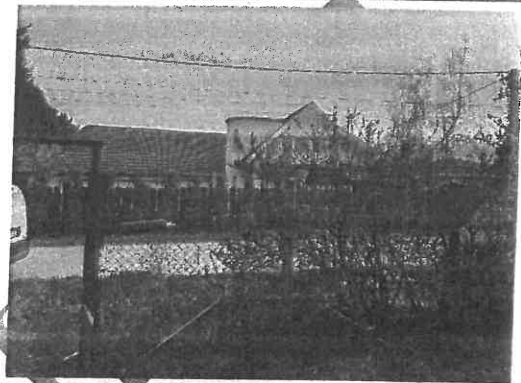
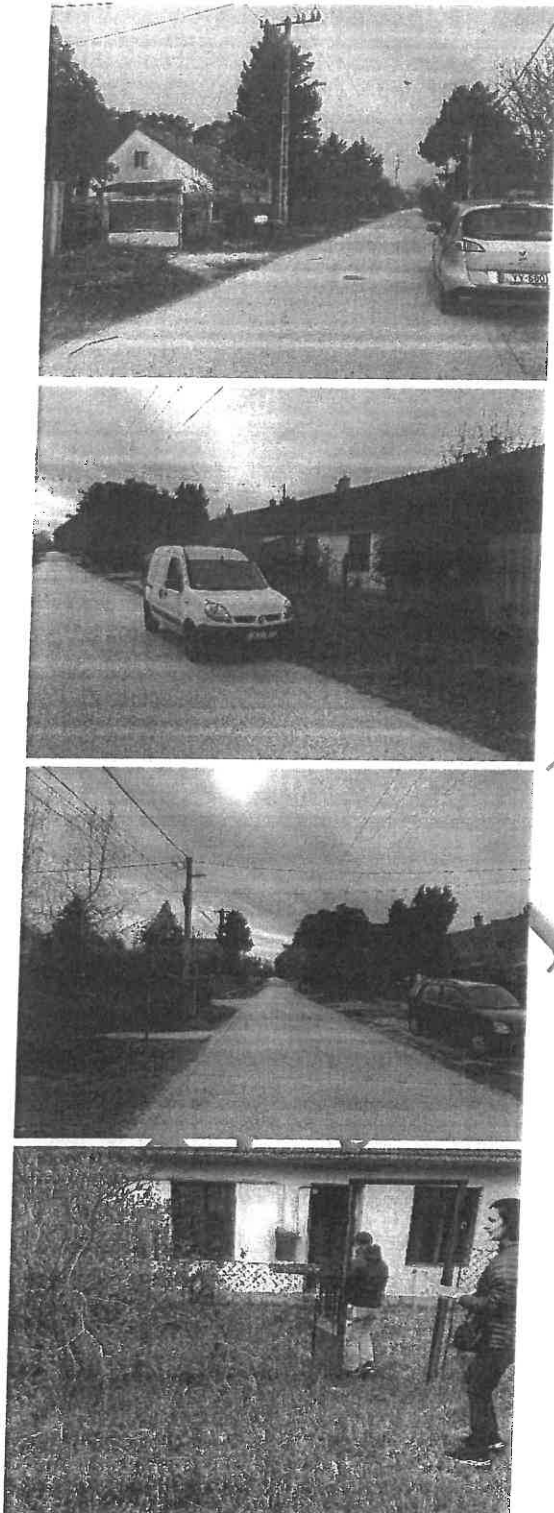
Vezetékes víz, villany, gáz, csatorna a házig bevezetve.

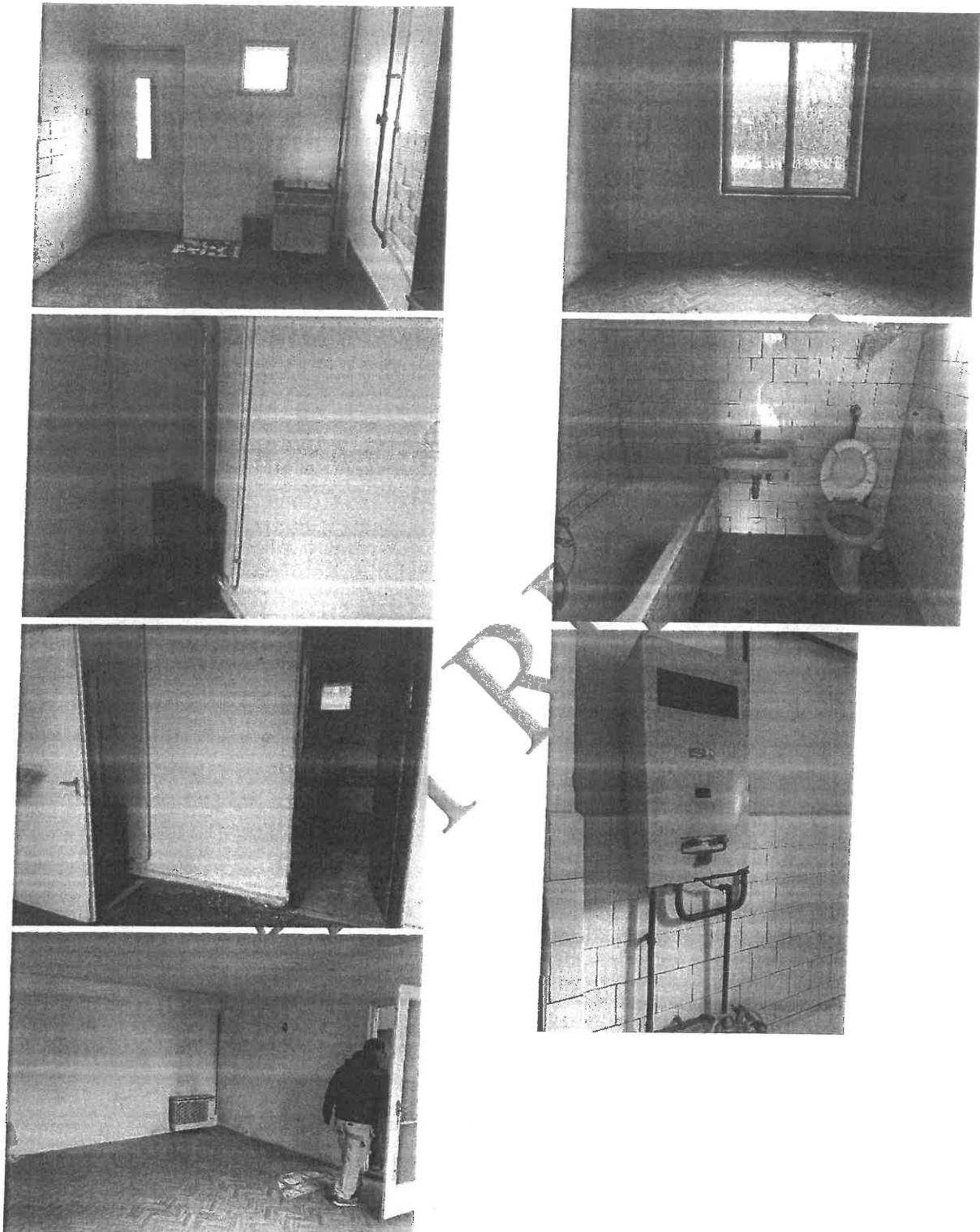
További képek e-mailben kérhetők.

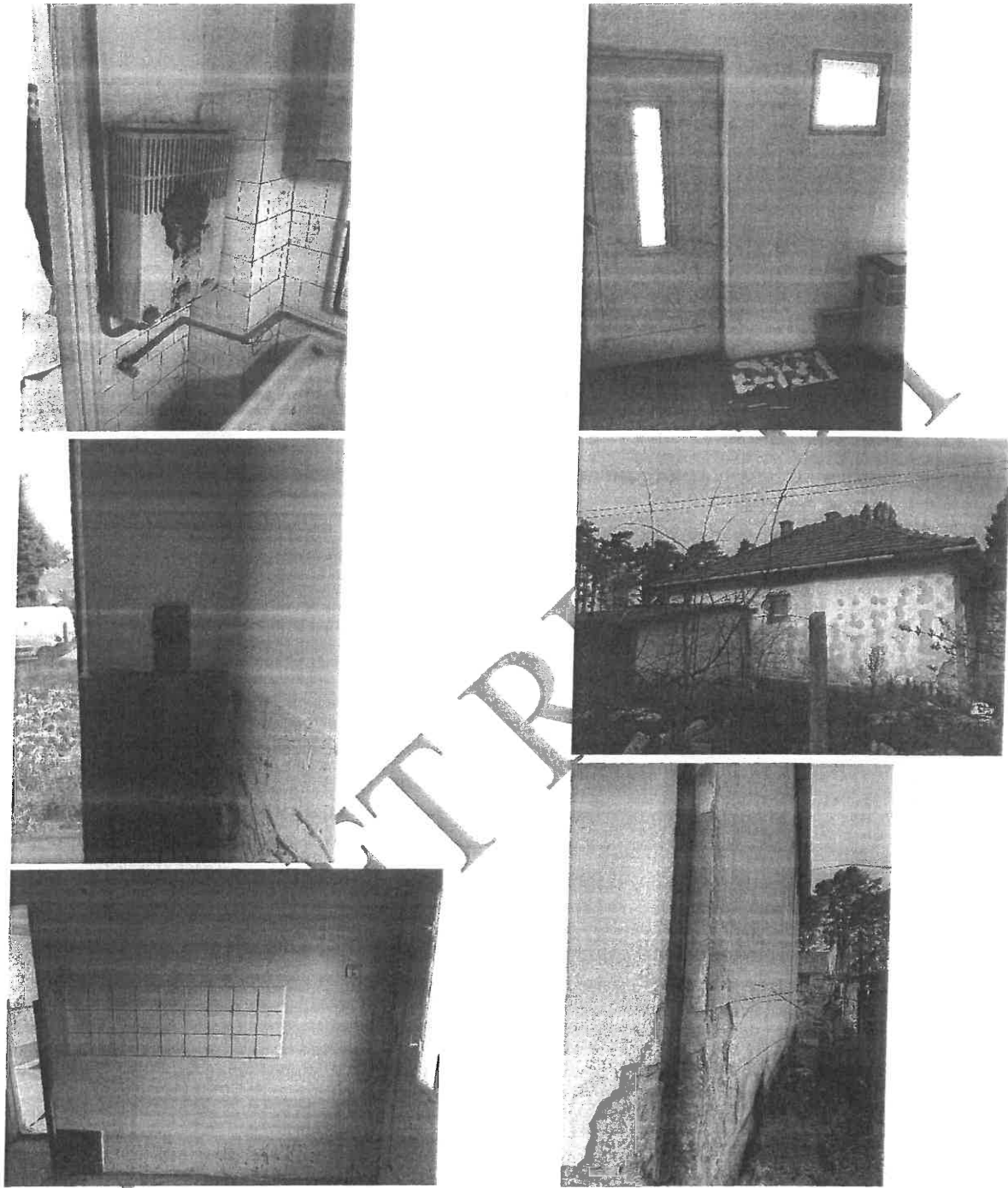
Tipp: Ha a hirdetés féltrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33275834>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

DRAFT

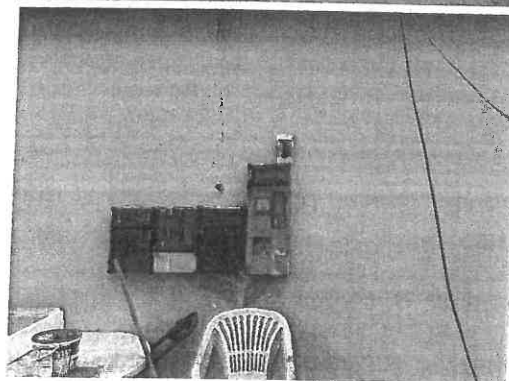
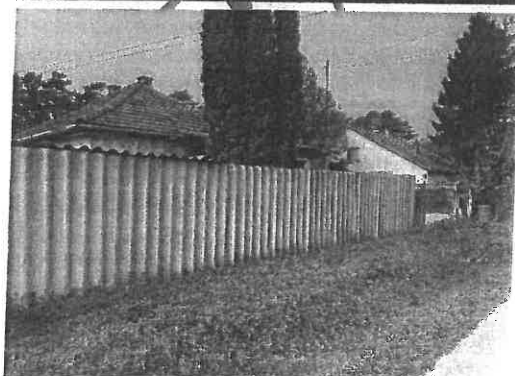
FÉNYKÉPEK

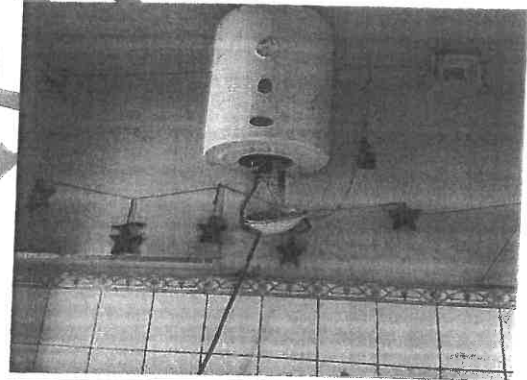
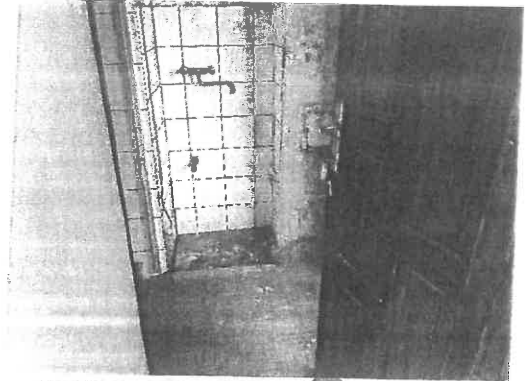


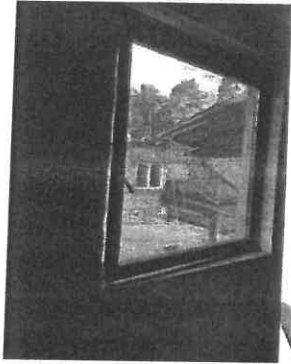
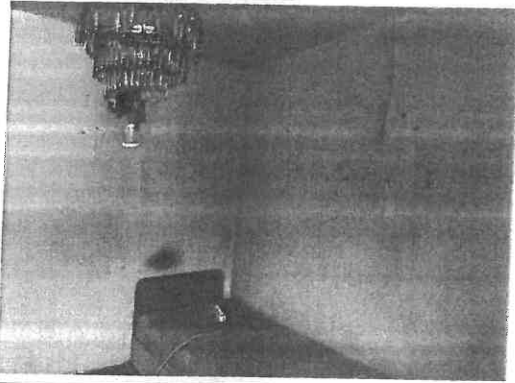




2132 GÖD, KÁDÁR UTCA 39. (13/A). (HRSZ. 6321/1/A/4); 2132 GÖD, KÁDÁR UTCA 37. (HRSZ. 6320/A/2)

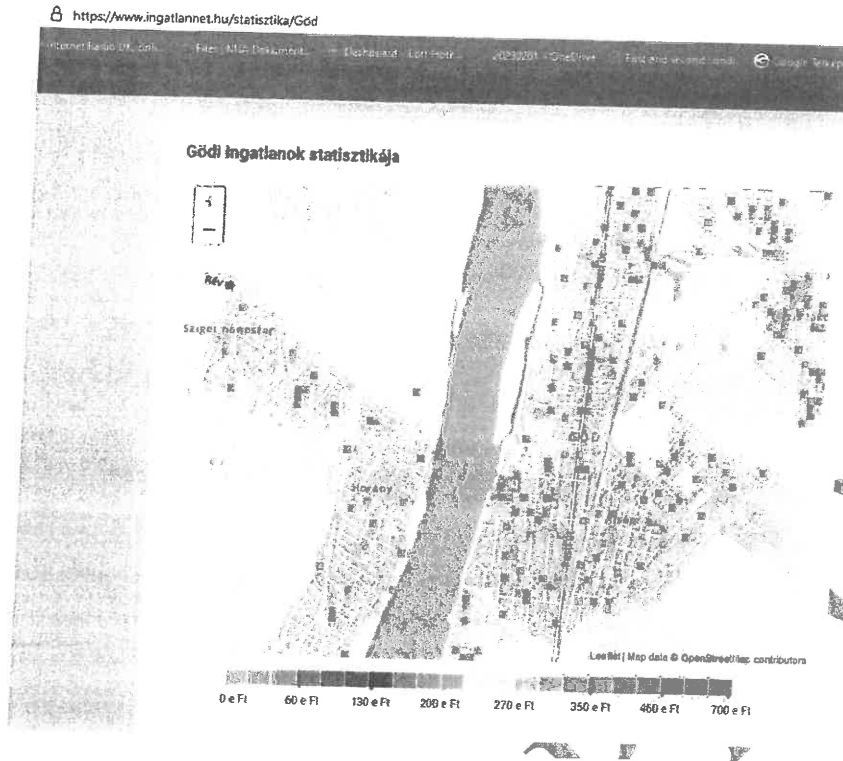






LET RIPORT

PIACELEMZÉS – PEST MEGYE LAKÓPIAC

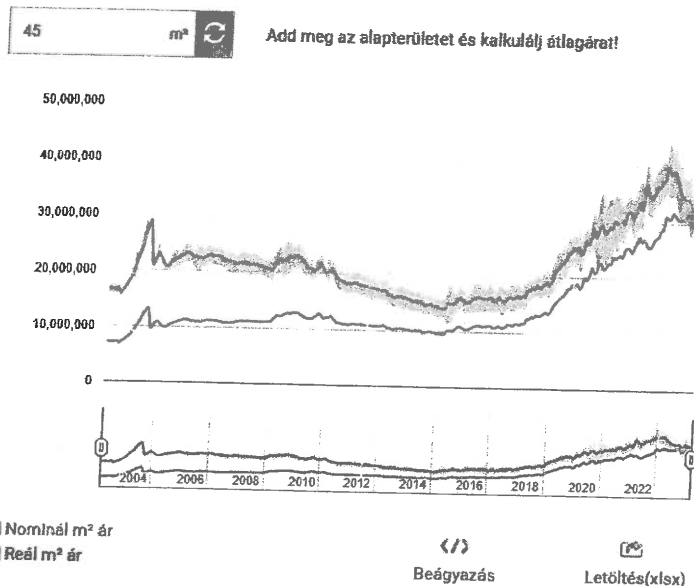


ORT

Göd ingatlanainak négyzetméter ár alakulása

Lakóingatlan Családi ház Tégfalakás Panellakás Sorház Albérlés

Lakóingatlan négyzetméter árának alakulása



forrás: <https://profitline.hu/ingatlan-arak-pest-megyeben-hol-a-legolcsobb-es-hol-a-legdragabb-egy-negyzetmeter-429342> 2021. 11. 17. 08:30

Ingatlan árak Pest Megyében - hol a legolcsóbb és hol a legdrágább egy négyzetméter?

Az ingatlan.com ingatlanpiaci elemzésében azt vizsgálta meg, hogy Budapest agglomerációs körzetében hogyan alakulnak az ingatlanok árai. Melyik település négyzetméter-ára a legmagasabb és hol kell tizedannyit fizetni egy négyzetméter ingatlanért? Ingatlanpiaci körkép.

- A budapesti agglomerációban a törökbálinti Óvoda utca volt tavaly a legdrágább, négyzetméterenként 833 ezer forintba kerültek az ottani lakóingatlanok.

- A Pest megyei második és harmadik helyen szerepel az egy évvel korábbi rangsorban szintén az élbolyban lévő budaörsi Domb és Árok utca, 802 ezer és 778 ezer forintos összeggel.

- A top 10-ben a budaörsi lakóingatlanok vannak fölényben, de Dunakeszi, Szentendre és Biató hágy egy-egy utcája is felkerült a listára.

- **A legolcsóbb települések közé tartozik például Pest megyében Jászkarajenő és Makád is. Az agglomeráció legolcsóbb és legdrágább utcái között 2020-ban több mint 16-szoros árkülönbség volt.**

A megyében idén eladásra kínált lakóingatlanok ára között hét-nyolcszoros különbség volt: a legdrágább település ugyanis Remeteszőlős lett 927 ezer forinttal, ehhez képest Jászkarajenőn, Mikebudán és Nagybörzsönyben 122-130 ezer forintnál jártak a kínálati árak. A keresletet tekintve Erd, Dunakeszi, Budaörs és Szentendre szerepel a legnépszerűbb célpontok között.

A nagyvárosi lakásdrágulás és a járványhatás miatt felértékelődtek az agglomerációs körzetek, vagyis megnőtt a kereslet a kerttel rendelkező családi házak iránt. Így történt ez Pest megyében is, ahol a múlt évben eladott lakások négyzetméterára között tizenhatszoros eltérés volt. Bár egy törökbálinti utca lakóingatlanai voltak a legdrágábbak tavaly, a top 10-ben a budaörsi házak lakások fölénye látható - derül ki az ingatlan.com összeállításából, amely a hivatalos KSH-adatok alapján bemutatja, hogy 2020-ban melyik Pest megyei település utcái, terei voltak a legdrágábbak és legolcsóbbak. Az elemzésből az is kiderül, hogy idén a megyén belül melyek voltak a legkeresettebb agglomerációs szűrtelepülések, és hol találhatóak a legdrágább és legolcsóbb lakóingatlanok.

DRAFT

AZ ÉRTÉKELÉS MÓDSZERTANI ALAPJAI, FELTÉTELEI

Az értékelés során megvizsgáltuk a földterület elhelyezkedését, környezetét, telekkönyvi adatait, fizikai állapotát, a felépítmények megjelenését, műszaki, szerkezeti részleteit (az épületszerkezetek, felhasznált anyagok, az épület gépészeti rendszere), műszaki állapotát stb.

Míndezek hozzásegítettek a vizsgált eszközök használhatósági, eladhatósági jellemzőinek megismeréséhez, amelyek segítségével meghatározható az ingatlanpiaci helyzete, illetve becslhető az ingatlan keresettsége, vevő szempontjából értékes tulajdonságai. A következőkben ezen információkat ismertetjük.

AZ ÉRTÉKELÉSNÉL ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, ALAPELVEK

Egy eszköz értékelésére három általánosan elfogadott értékelési módszer alkalmazható:

- ◆ piaci érték alapú értékelések, mint hozadéki értékelés
forgalmi (összehasonlító) értékelés
- ◆ költség alapú értékelés

A HOZADÉKI értékelés az eszköz jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből vezeti le annak értékét. Az értékelés során az eszköz jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítjük, amely kifejezi az eszköznek, mint üzleti befektetésnek az értékét. Ebben a modelben a képződő összes, szabadon felhasználható pénzmennyiség alatt azt az évente képződő készpénzmennyiséget értjük, mely az adózás előtt fennmaradó eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva, a tulajdonosok számára fennmarad.

A KÖLTSÉGALAPÚ ÉRTÉKELÉS megközelítésének lényege, hogy a körültekintő vásárló nem fizet többet a vagyontárgyért, mint egy olyan helyettesítő vagyontárgy előállítási költsége, melynek hasznossága megegyezik a kérdéses vagyontárgy hasznosságával. Az értékelés során az eszköz újraelőállítási költségéből levonjuk a fizikai kopásból, funkcionális és gazdasági avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez hozzáadjuk a földterület összehasonlító értékelésen alapuló értékét. Az újraelőállítási költség a hasonló vagyontárgy előállításának, vagy felépítésének költsége, folyó áron számítva, ugyanolyan anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek, elrendezés, valamint munkaerő alkalmazásával.

Ez a módszer általában az új építési vagy különleges célú eszközök értékeléséhez szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

A műszaki érték megállapításakor valós reprezentáns példák elemzésével a megvalósulási összköltséget az ingatlanra jellemző munkanemekenkénti költséghányadokra bontjuk, és ezeket a konkrét műszaki jellemzők alapján a valós helyzethez korrigáljuk.

Az ezek összegzéséből kapott viszonyszám fejezi ki az ingatlan műszaki értékének és a kiindulási reprezentatív ingatlanok viszonyát. A műszaki értékből kiindulva az ingatlan állapotától, piaci-, és közgazdasági viszonyától függően határozzuk meg az ingatlan forgalmi értékét, úgy hogy a földterület értékét is figyelembe vesszük.

Az ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKELÉS már megvalósult, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az értékelés tárgyát képező vagyontárggyal. Az összehasonlítás során a következő, a piacot meghatározó tényezőket vesszük figyelembe:

- ◆ a kereslet és kínálat vizsgálatakor áttekintjük a potenciális felhasználók jellemzőit (számuk, vásárlóerejük, ízlésük, preferenciájuk stb.), illetve azokra az eszközökre összpontosítunk, melyek eladatlanok, vagy üresek, illetve melyek építési, tervezési, vagy beruházási fázisban vannak, hiszen bármely elem változása ezek közül a vizsgált eszköz árának változását okozhatja,
- ◆ a helyettesítés elvének alkalmazásakor azt az árat keressük, melyet egy hasonlóan hasznosítható helyettesítő eszközért fizetnének a vásárlók,
- ◆ az egyensúly vizsgálatok egyrészt a keresleti és kínálati piac egyensúlyát vizsgáljuk, másrészt az eszközök egymáshoz való viszonyát (pl. egy adott földterülethez tartozó épületek, az elhelyezkedéshez kapcsolódó kényelmi szolgáltatások, a fő tevékenységhez szükséges berendezések száma, kiszolgáló

eszközök stb.),

- ◆ a külső hatások számszerűsítésekor figyelembe kell venni a gazdasági fellendülés, vagy a gazdasági depresszió hatását, a várható kilátásokat, a területi elhelyezkedést, az önkormányzati szabályozásokat stb.

Földterület, valamint beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül az összehasonlító értékelés adja a legpontosabb értéket. Ekkor bizonyos fejlesztési körzetben végzünk összehasonlításokat, amelyek közös elemeket és hasonló piaci lehetőségeket tartalmaznak. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában egyéb vagyontárgyakat veszünk figyelembe, illetve vizsgáljuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát.

Az érték-megállapítás valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az érték-megállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják. Az érték-megállapító becsült értéket közöl a piaci adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján. Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az érték-megállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték-megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szűkösség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő. E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint:

'A TISZTESSÉGES PIACI ÉRTÉK az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.'

A fentiek, valamint a (TEGOVOFA) felváltó TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations) alapján a piaci / hitelbiztosítéki érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- ◆ az eladó hajlandó az eladásra,
- ◆ az adásvételi tárgyalások lebonyolításához, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és a piaci helyzetet, megfelelő hosszúságú időtartam (alapesetben egy év, hitelbiztosítéki érték esetén korlátozott általában 6 hónap) áll rendelkezésre,
- ◆ a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- ◆ a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- ◆ átlagosól eltérő, speciális vevői különajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

A hitelbiztosítéki érték megállapítása során az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok közül különösen a következőket kell figyelembe venni:

- ◆ az eszköz hosszú távú értékállandóságának kockázata,
- ◆ a piaci adatok megbízhatatlansága miatti kockázat,
- ◆ az egyéb adatok megbízhatatlansága miatti kockázat,
- ◆ a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó hatások (védelem, állagmegőrzés, értékesítési költségek), mely kockázat min. 10%.

A hitelbiztosítéki értékben a hitelügylet kockázatait, nevezetesen a hitelezett tevékenység kockázatait és a hitelfelvevő személyében rejlő kockázatokat nem lehet figyelembe venni.

Az értékelés során normál piaci értéket becsültünk meg, azaz, figyelembe vettük a terület legjobb hasznosítási lehetőségének értékét is, amihez az esetek egy részében tényeken alapuló feltételezéseket végeztünk. A

feltételezések körét a értékbecslési szakvéleményben egyértelműen rögzítettük.

Az értékelés során a Megbízó által kijelölt eszköz értékelésére került sor a jelenleg ismert piaci értékek figyelembevételével, tényleges **helyszíni műszaki szemlén** alapuló becsléssel és számviteli módszerekkel, melynek során **normál piaci és hitelbiztosítéki** értéket határoztunk meg.

A vagyoneértékelésnél elsősorban a piac értékítéletét vettük figyelembe, melyhez egyrészt az ESTON korábbi tapasztalataiból, másrészt az elektronikus szaksajtóból, illetve különböző értékesítési és értékesíthetőségi információkból jutottunk. Vizsgáltuk a megfelelő piaci területeket, összegyűjtöttük a vonatkozó adatokat, kiválasztottuk a megfelelő vizsgálati technikákat, és az ismereteink, tapasztalataink, valamint a szakmai ítéletképességünk alapján oldottuk meg az értékelési problémát. Az értékelésnél nagyban támaszkodtunk a Megbízó szakembereitől kapott adatokra, információkra, azok helytállóságát legjobb tudásunk és lehetőségeink szerint leellenőriztük.

Az értékelés során a megtekintés idejében érvényes, az akkor feltárt állapothoz tartozó értéket alapítottunk meg.

Munkánk során figyelembe vettük a vagyoneértékelésre vonatkozó általános szabványokat, előírásokat, különös tekintettel a 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletre, mely a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szól.

A következőkben az egyes vagyonelemekkel kapcsolatos elveket, általános szempontokat írjuk le:

ESZKÖZÖK ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKELÉSE

Az ingatlan a földterület a maga fizikai mivoltában és a földhöz kapcsolódó tartozékok, azaz épületek, építmények. Az ingatlan elmozdíthatatlan és kézzelfogható. Az ingatlan vagy a fizikai értelemben vett ingatlan tulajdonával vele járó minden érdekeltséget, hasznot és jót, illetve kötelezettséget magában foglal.

A **földérték** gazdasági fogalom. A föld meghatározó jellemzői: geográfiai, jogi, szociológiai, valamint közgazdasági szempontból vizsgálhatók, azaz

- ◆ minden körülhatárolt földterületet elhelyezkedése és anyagi összetétele egyedivé tesz,
- ◆ a föld fizikai szempontból mozdulatlan,
- ◆ a föld maradandó, azaz a tartós javak közé tartozik,
- ◆ a rendelkezésre álló földállomány véges,
- ◆ a föld az emberek számára hasznos.

A földterület más tudományágban megfogalmazott sajátosságai azért fontosak az ingatlanértékelés szempontjából, mert az ingatlanpiacon a szereplők úgy viselkednek, hogy reagálnak ezekre a sajátosságokra, illetve gyakran ezek vezérelnek, vagy korlátozzák őket.

Az **ingatlan** becslési értékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmaztunk. Ez abból áll, hogy tényleges adás-értel, vagy kínálati értékek alapján a specifikus tényezőket figyelembe véve (területi elhelyezkedés, fekvés, közlekedés, közművesítettség stb.) 1 m² területre (beépített ingatlan esetében a felépítmények hasznos területére, földterület esetében a tulajdoni lap szerinti területre) vonatkoztatott alapértéket határoztunk meg úgy, hogy figyelembe vettük a telek beépítettségének mértékét is. A fajlagos becslési érték kialakításánál figyelembe vettük az ingatlan környezetében felkutatható ingatlanpiaci adatokat, az ilyen jellegű ingatlanok iránti jelenlegi keresletet, a jelenlegitől eltérő hasznosítás lehetőségeit, a közművekkel való ellátottságát, a közellátottság színvonalát, a terület építési övezeti besorolását. Vizsgáltuk továbbá a földterület növényzeti viszonyait, azok gondozottságát.

A földterülettel kapcsolatos jogi szempontokat – mint a tulajdonviszonyok rendezettsége, kapcsolódó jogok, az értékesíthetőség jogi vizsgálata – csak a tulajdoni lapon szereplő esetleges bejegyzések erejéig vizsgáltuk, és esetlegesen ezen értékbecslési szakvélemény 3.1 pontjában szerepeltettük.

Az így kapott becslési értéket megosztottuk a telek és a rajta elhelyezkedő felépítmények között, így meghatározva a telek és a felépítmények önálló értékét a teljes becslési értéken belül.

A telek értékét a hasonló adottságú, üres földterületek összehasonlító adatai alapján határoztuk meg, a

beépítettség mértékének figyelembe vételével. Az így meghatározott érték tartalmazza a telekhez kapcsolódó közművek, külön nem számított térburkolatok, telek rendezés stb. értékét is.

A felépítmények esetében a megosztást a főbb műszaki adatok alapján a forgalomképesség mérlegelésével alakítottuk ki, amelyet a lehetséges esetekben szintén összehasonlító módszerrel ellenőriztünk.

A becsült értéket az épület 1 m²-ére (vonalas létesítmény esetén 1 m-re) vonatkoztatva határoztuk meg.

Az érték kialakításánál a felépítmény funkcióján kívül a műszaki állapotát, közművekkel való ellátottságát, valamint a hasonló jellegű létesítmények iránti jelenlegi keresletet is figyelembe vettük.

Az ingatlan esetében a következő főbb érték-meghatározó tényezőket vizsgáltuk Az épület

- ◆ életkora,
- ◆ építési módja, az elvégzett kivitelezési és szakipari munkák tartalma, színvonala, esetleges hiányosságai,
- ◆ kialakítása, helyiségek száma és elhelyezkedése,
- ◆ alapterülete és komfortfokozata,
- ◆ kihasználtsága, illetve rendeltetészerű használata,
- ◆ esetleges felújítások időpontja és műszaki tartalma,
- ◆ karbantartottsága,
- ◆ piaci megítélése stb.

PIACI ÉRTÉK BECSLÉSE AZ ESZKÖZÖK JÖVEDELEMTERMELŐ KÉPESÉGE ALAPJÁN

Az értékelés során az eszköznek a gazdasági környezetben elfoglalt helyét elemeztük, melynek során figyelembe vettük a következő alapvető szempontokat:

- ◆ az eszköz jellegét, piaci hasznosíthatóságát
- ◆ az eszközre, mint vállalkozásra ható külső befolyásoló tényezőket pl. hazai gazdasági helyzet, törvényi szabályozás, bérleti díjak színvonala, üresedés, kihasználtság stb.
- ◆ a belső adottságokat pl.: hasznosított és inaktív területek aránya, fenntartás, karbantartás költségei, energetikai, épületüzemeltetési feltételek, oszthatóság stb.,
- ◆ az üzleti kilátásokat, az eszközbe való befektetés megtérülési lehetőségeit, elvárt hozamráták szintjét

Mindezek alapján az eszköz jövedelemtermelő képességét vizsgáltuk, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítettük.

Ebben a modellben a képződő összes, szabadon felhasználható pénzmennyiség alatt azt az évente képződő képződő pénzmennyiséget értjük, mely az ingatlanhoz kapcsolódó költségek levonása után a tulajdonosok számára fennmarad.

A KÖLTSÉG ALAPÚ MÓDSZER ALKALMAZÁSÁNAK FELTÉTELEI

A költség alapú értékelés megközelítésének lényege, hogy a körültekintő vásárló nem fizet többet a vagyontárgyért, mint egy olyan helyettesítő vagyontárgy előállításának költsége, melynek hasznossága megegyezik a kérdéses vagyontárgy hasznosságával. Ez a módszer általában az új építésű, vagy különleges célú eszközök értékbecsléséhez szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

A műszaki érték megállapításakor valós reprezentáns példák elemzésével a megvalósulási összköltséget építés alatti ingatlanra jellemző munkanemenkénti költséghányadokra bontottuk, befejezett épület esetében egy összegben becsültük, majd az aktuális gazdasági, műszaki jellemzők alapján a valós helyzethez korrigáltuk.

Az újraelőállítás költség a hasonló vagyontárgy előállításának, vagy felépítésének költsége, folyó áron számítva, ugyanolyan anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek, elrendezés, valamint munkaerő alkalmazásával. Az értékelés során az eszköz újraelőállítás költségéből levonjuk a fizikai kopásból, funkcionális és gazdasági avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi

értékelésen alapuló értékét.

Az ezek összegzéséből kapott viszonyszám fejezi ki az ingatlan műszaki értékének és a kiindulási reprezentatív ingatlanok viszonyát. A műszaki értékből kiindulva az ingatlan állapotától, piaci- és közgazdasági viszonyától függően határoztuk meg az épület költségalapú értékét.

AZ ÖSSZEHAJONLÍTÓ ADATOK ALKALMAZÁSÁNAK ELVEI

A módszer alkalmazásakor általában megvalósult eladások, vagy bérbeadások tárgyait képező eszközökkel történő korrekciós összehasonlítás, illetve a kínálati piacon jelenlévő eszközök vizsgálata adja az alapot, a becsült érték kialakításához, melynek során összehasonlítást végeztünk az eladási-, és a kínálati árak, a hasonló eszközök korábbi értékesítésének tapasztalatai és a vizsgált eszközökhöz kapcsolódó lehetőségek között. Az összehasonlító adatok gyűjtésekor a földrajzi határokat az értékelt eszköz természete és típusa határozza meg, mennyiben az adott régióban nem lehet megfelelő számú összehasonlító adat, ez két irányba vezet az elemzést:

- ◆ egyrészt információt ad az adott piac fejlettségéről, az eszköz nehezebb elérhetőségát jelöl, másrészt ki kell terjeszteni az adatgyűjtést az ország hasonló fejlettségű régióira illetve a hasonló típusú eszközökre.

Az összehasonlításra kerülő eszközök paramétereit az eszközökkel foglalkozó szaklapok, internetes források cikkei, az ESTON saját és mindenki által elérhető elektronikus és nyomtatott kínálati adatbázisai, illetve speciális eszköz esetén forgalmazók, kivitelező cégek adatai alapján állítottuk össze.

FAJLAGOS ÉRTÉKEK KORREKCIÓJA

Az adatgyűjtés során keletkezett adatahalmazt átvizsgálva választottuk azon értékesített, illetve értékesítésre szánt ingatlanok adatait, melyeknek főbb paraméterei a legközelebb állnak az értékelés tárgyához. A korrigált kínálati/eladási árakból kiszámítottuk felépítményes ingatlanok esetén az épületek nettó, hasznos alapterületeire eső (üres telek esetén a telek 1 m²-re, vagy a fejleszhető ingatlan területére eső) fajlagos értékeket, melyeket a korrekciós tényezőkkel módosítottuk. Az értéknövelő és csökkentő korrekciós tényezők kifejezik az összehasonlító módszer alapján szolgáló és az értékelt ingatlan közötti jellemzőbb eltéréseket a fajlagos ár meghatározott százalékában.

A korrekciós tényezők, mint minden relatív összehasonlítás igaz tényeken alapuló, szubjektív elemeket is tartalmaznak. A korrekció során a következő alapelemeket vettük figyelembe:

- ◆ az átruházott jogok,
- ◆ az eladási, pénzügyi feltételek,
- ◆ a piaci körülmények (a környezet,
- ◆ a műszaki, gazdasági jellemzők,
- ◆ a használati mód, használati jellemzők stb.

Részletesebben fentiekat, a korrekciós tényezők az alábbi szempontokat foglalják magukba:

1. Infrastruktúra:

- ◆ közművek (víz, elektromos áram, gázellátás, szennyvízelvezetés), telekommunikáció,
- ◆ közlekedés (tömegközlekedés, útburkolatok minősége),
- ◆ alap- és középszintű ellátási központoktól való távolság (oktatási és szabadidős létesítmények).

2. Telekadottságok:

- ◆ telek alakja, tájolása, lejtése,
- ◆ talajtani viszonyok, növényzet,
- ◆ beépítési lehetőségek, szabályozási előírások (beépíthető terület, megengedett építménymagasság stb.).

3. Mikrokörnyezet:

- ◆ övezet, szomszédos épületek hasonló, illetve eltérő jellege,
- ◆ kilátás, panoráma,
- ◆ szennyező források, környezeti ártalmak.

4. Használati szempontok:

- ◆ építés éve,
- ◆ karbantartás mértéke, felújítás éve,
- ◆ komolyabb káresemények,
- ◆ rendeltetésszerű használat.

5. Műszaki szempontok:

- ◆ tartószerkezetek állapota,
- ◆ homlokzati kialakítás, állapot,
- ◆ burkolatok minősége,
- ◆ komfortfokozat,
- ◆ szakipari munkák, épületgépészet minősége.

6. Jogi szempontok:

- ◆ tulajdonviszony rendezettsége, osztott tulajdon,
- ◆ kapcsolódó jogok és tények (jelzálogjog, hasznélvezeti jog stb.),
- ◆ az ingatlan nyilvántartásba be nem jegyzet egyéb jogok és tények,
- ◆ műemléki környezet, műemléki védettség,
- ◆ OTÉK és a helyi építési szabályozási előírások.

7. Alternatív hasznosítási szempontok:

- ◆ funkcióváltásra való alkalmasság,
- ◆ átépíthetőség, bővíthetőség, megoszthatóság.

A korrekciót követően kiszámítottuk a kiválasztott korrigált átlagos értékek számtani közepét, mely az értékelt ingatlan becsült piaci értékének alapjául szolgáló fajlagos érték eredményezi. Ez a számítás alapjául szolgáló bázis érték, mely átlagos értéket differenciáltuk az épületek belül a különböző kialakítású, igény szintű, funkciójú helyiségeknek megfelelően. Így megkaptuk az átlagos érték és a különböző funkció és kialakítás szerint megkülönböztethető területeire vonatkozatható fajlagos értékeket is.

KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK, TANÚSÍTVÁNY

Az értékelés a következő korlátozó feltételek mellett érvényes:

- Az értékelt vagyontárgyra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira és a Megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hacsak erről az értékbecslési szakvéleményben külön említést nem tettünk, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonviszonyok rendezettek, illetve nincsenek olyan tulajdoni rendezetlenségek, melyek egyszerű eljárással ne lennének tisztázhatók.
- Az értékelés eredménye a készítéskor érvénybenlévő illeték és ingatlanadó szabályok hatását mérlegelve készült. Ha a releváns jogszabályi környezetben változás történik az kihathat az ingatlan becsült értékére, ami esetleg azok újraértelmezését igényelheti.
- Az értékelők nem végeztek fölmérést, területmérést, a szakvéleményben megadott paraméterek a Megbízó képviselője által adott adataiszolgáltatásból és az ingatlan nyilvántartásból származnak.
- Nem vállalunk felelősséget azokért az információkért, melyeket a Megbízó szolgáltatott és megbízhatónak véltünk.
- Kártérítési felelősségünk csak a szakmai felelősségbiztosításunk terhére, annak mértékéig állapítható meg.
- Ez a vagyonértékelés a **1. pontban rögzített célnak megfelelően készült**, bármely egyéb célra történő felhasználás csak előzetes hozzájárulásunk mellett történhet.
- A szakvélemény részei (különösen az általunk becsült érték, az értékelők személye, az ESTON megnevezése vagy rá vonatkozó bármely utalás) nem hozhatók nyilvánosságra az ESTON előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül.
- Potenciálisan veszélyes anyagok előfordulását - melyek esetlegesen jelen lehetnek az ingatlanon - nem rögzítettük, a helyszíni szemle során ilyen anyagok jelenlétére utaló nyomokat nem tapasztaltunk. Nem rendelkezünk a kellő szakismerettel olyan anyagok - mint olaj, azbeszt, savak vagy más, potenciálisan veszélyes anyagok - jelenlétének feltáráshoz az ingatlan területén vagy az épületen belül, mely az érték csökkenését okozhatná. Nem vállalunk felelősséget ilyen feltételekért, illetve az ezek felfedezéséhez szükséges szakértelemért és mérnöki ismeretekért.

- A szakvélemény magyar nyelven készült, csak elektronikusan került kiadásra
- Az értékelés érvényességi ideje 3 hónap.
- Az értékbecslések tartalmának piaci környezethez való megfelelését a hektikusan változó gazdasági környezet miatt főleg hitelbiztosítéki értékelés esetén, a bank belátása szerint, ennél rövidebb időszakonként is indokolt lehet ellenőrizni.
- Jelen értékbecslés a készítéskor érvényben lévő jogszabályi környezet (különösképpen az ingatlanok adózására és az illetékfizetési kötelezettségére vonatkozó rendelkezések) figyelembevételével készült. Amennyiben a vonatkozó jogszabályok a értékbecslési szakvélemény érvényességi ideje alatt megváltoznak, úgy a értékbecslési szakvélemény megállapításai (különösképpen a becslött érték) felülvizsgálata szükséges.
- Az ESTON ezennel legjobb tudása és meggyőződése alapján **az alábbiakat tanúsítja:**
- A **ténybeli megállapítások**, melyeket e szakvélemény tartalmaz, **igazak és helytállóak.**
- A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvélemény által tartalmazott előfeltételek határolják be, és azok az értékbecslők személyes, részrehajlásól mentes szakértői elemzései, véleményei és következtetései.
- **Nincsenek** sem jelenlegi, sem jövőbeni **érdekeltségeink** azon eszközökben, melyek a értékbecslési szakvélemény tárgyát képezik, **nem vagyunk részrehajlóak és nincsenek** személyes érdekeink egyik fél irányában sem.
- **Javadalmazásunk nem függ** az értékelt vagyontárgy értékétől, semmilyen intézkedéstől vagy eseménytől, mely e szakvéleményben foglalt elemzések, vélemények és következtetések megjelenítése vagy felhasználása eredményeként jöhet létre.
- Elemzéseink, véleményeink és következtetéseink kidolgozása és szakvéleményünk elkészítése a (TEGOVOFA-t felváltó) TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations) által kidolgozott EVS (Európai Értékelési Szabványok), az IVSC (International Valuation Standards Committee) irányelvei és ajánlásai szerint, valamint a MAISZ (Magyar Ingatlan Szövetség) által összeállított értékelési iránymutatásokról és irányelvekkel összhangban történt.
- Nem vállalunk felelősséget a különleges gazdasági helyzetekben gyakori, a gondosan végzett értékbecslés folyamatában fel nem deríthető, előre nem jelezhető gazdasági folyamatokból eredő, az ingatlan értékét befolyásoló, hatások okozta értékváltozások miatt.

DRAFT